ISSN 1731-1829

Cena 60,00 zł

PROBLEMY RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego

UKAZUJE SIĘ OD 2001 R.

Nr 1/2019 (51)

W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

EFEKTY PRZESTRZENNE W EKONOMETRYCZNYCH MODELACH SKONSTRUOWANYCH NA PODSTAWIE SZCZECIŃSKIEGO ALGORYTMU MASOWEJ WYCENY NIERUCHOMOŚCI

WYKORZYSTANIE DANYCH OFERTOWYCH DO BUDOWY HEDONICZNEGO INDEKSU CEN MIESZKAŃ W POZNANIU W LATACH 1996 – (I KW.) 2019

WARUNKI FUNKCJONOWANIA DEWELOPERÓW NA POZNAŃSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM

UWARUNKOWANIA AKTYWNOŚCI INWESTYCYJNEJ NA RYNKU NAJMU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

OCENA OPŁACALNOŚCI BUDOWY GALERII HANDLOWEJ NA PRZYKŁADZIE MIASTA OLSZTYN

WPŁYW DECYZJI PLANISTYCZNYCH NA WZROST WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

ZAPISY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, A PRAKTYCZNE MOŻLIWOŚCI REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

OCENA OPERATU SZACUNKOWEGO PRZEZ ORGAN PROWADZĄCY POSTĘPOWANIE

STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

PIŁA
POZNAŃ
KONIN
LESZNO
KALISZ

Wydawca

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

ISSN
1731-1829

Nakład [egzemplarzy]
500

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

Redakcja:

dr Sławomir Palicki (*Redaktor Naczelny*),
dr Barbara Hermann (*Zastępca Redaktora Naczelnego*),
dr Łukasz Strączkowski (*Sekretarz Redakcji*),
dr Łukasz Halik (*Członek Redakcji*),
Grzegorz Szczurek (*Członek Redakcji*),
dr Krzysztof Szwarc (*Redaktor Statystyczny*),
dr Anna Górska (*Współpraca Redakcyjna*),
Wojciech Gryglaszewski (*Współpraca Redakcyjna*).

Rada Naukowa:

prof. dr hab. Maria Trojanek (*Przewodnicząca*) (*Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu*),
prof. dr hab. Andrzej Skarzyński,
prof. Włodzimierz L. Szabieka (*Białoruski Narodowy Uniwersytet Techniczny w Mińsku*),
dr hab. Radosław Trojanek (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Andrei Adamuscin (*Slovak University of Technology in Bratislava*),
dr Marlena Bednarska (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Barbara Hermann,
dr Ivo Kostov (*University of Economics – Varna*),
dr Łukasz Nawrot (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Sławomir Palicki (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Łukasz Strączkowski (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Katarzyna Suszyńska (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Justyna Tanaś (*Uniwersytet Gdański*).

Autorzy:

prof. US dr hab. Mariusz Doszyń, dr Sebastian Gnat, dr Anna Górska, dr Waldemar Kozłowski,
dr inż. Dariusz Łaguna, dr Anna Mazurczak, Katarzyna Otręba, dr Łukasz Strączkowski,
dr Justyna Tanaś, dr hab. Radosław Trojanek, prof. dr hab. Maria Trojanek,
Aleksander Wosicki.

Zastrzeżenia

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

Grafika na okładce
Leinad

Druk
ALS-STUDIO

Piotr Bartkowiak
JUBILEUSZ 50-LECIA KATEDRY INWESTYCJI I NIERUCHOMOŚCI UNIWERSYTETU EKONOMICZNEGO W POZNANIU 5

Mariusz Doszyń, Sebastian Gnat
EFEKTY PRZESTRZENNE W EKONOMETRYCZNYCH MODELACH SKONSTRUOWANYCH NA PODSTAWIE SZCZECIŃSKIEGO ALGORYTMU MASOWEJ WYCENY NIERUCHOMOŚCI 7
SPATIAL EFFECTS IN ECONOMETRIC MODELS BASED ON THE SZCZECIN ALGORITHM OF REAL ESTATE MASS APPRAISAL

Radosław Trojanek, Justyna Tanaś, Maria Trojanek
WYKORZYSTANIE DANYCH OFERTOWYCH DO BUDOWY HEDONICZNEGO INDEKSU CEN MIESZKAŃ W POZNANIU W LATACH 1996 – (I KW.) 2019 14
HEDONIC HOUSE PRICE INDEX BASED ON ASKING PRICES IN POZNAŃ IN 1996 – (Q1) 2019

Anna Górska
WARUNKI FUNKCJONOWANIA DEWELOPERÓW NA POZNAŃSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM 25
DEVELOPERS ON THE LOCAL HOUSING MARKET IN POZNAŃ – ANALYSIS OF THE BUSINESS ENVIRONMENT

Anna Mazurczak, Łukasz Strączkowski
UWARUNKOWANIA AKTYWNOŚCI INWESTYCYJNEJ NA RYNKU NAJMU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH 32
THE OFFER OF APARTMENTS ON THE POZNAŃ RENTAL MARKET IN 2018

Waldemar Kozłowski
OCENA OPŁACALNOŚCI BUDOWY GALERII HANDLOWEJ NA PRZYKŁADZIE MIASTA OLSZTYN 38
ASSESSMENT OF THE PROFITABILITY OF BUILDING A SHOPPING GALLERY ON THE EXAMPLE OF GALERIA WARMIŃSKA IN OLSZTYN

Dariusz Łaguna
WPŁYW DECYZJI PLANISTYCZNYCH NA WZROST WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI 45
THE IMPACT OF PLANNING DECISIONS ON THE INCREASE IN THE MARKET VALUE OF THE PROPERTY

Aleksander Wosicki
ZAPISY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO A PRAKTYCZNE MOŻLIWOŚCI REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH 51
REGULATIONS FOR LOCAL SPATIAL DEVELOPMENT PLANS, AND PRACTICAL POSSIBILITIES OF HOUSING INVESTMENTS

Katarzyna Otręba
OCENA OPERATU SZACUNKOWEGO PRZEZ ORGAN PROWADZĄCY POSTĘPOWANIE 55
EVALUATION OF THE APPRAISAL REPORT BY THE BODY CONDUCTING THE PROCEEDINGS

Szanowni Czytelnicy!

Oddajemy w Wasze ręce najnowszy numer „Problemów Rynku Nieruchomości". Jednocześnie, z dużą radością dzielimy się z Państwem wyjątkową okolicznością, która w szczególny sposób wpłynęła na niniejsze wydanie naszego czasopisma: świętujemy Jubileusz 50-lecia Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. Celebrujemy to nadzwyczajne wydarzenie nie tylko jako święto poznańskiego środowiska akademickiego, ale także Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego i wszystkich specjalistów zajmujących się obsługą rynku nieruchomości. Daje nam to sposobność do podkreślenia znaczenia wkładu Katedry Inwestycji i Nieruchomości w przygotowanie kadr zapewniających profesjonalny i bezpieczny rozwój tego rynku.

Piszę te słowa niepozbawiony emocji, jako pracownik Katedry i jej absolwent. Myśląc o minionych 50 latach, należy podkreślić wytrwałą, żmudną i jakże owocną pracę nad budową sukcesu naukowego Katedry Inwestycji i Nieruchomości przez jej wieloletniego Kierownika, Pana Prof. dr. hab. Henryka Gawrona.

Pan Profesor to nie tylko zasłużony naukowiec, ale również wizjoner i strateg, który od początku swoich działań harmonijnie rozwijał pozycję Katedry na akademickiej mapie Polski. Dzięki aktywności naukowej i eksperckiej oraz talentowi dydaktycznemu Pana Profesora nauczyliśmy się rozumieć rynek nieruchomości Poznania i Wielkopolski, za co serdecznie dziękujemy. W tym samym czasie Pani Prof. dr hab. Maria Trojanek, bazując na swojej unikatowej wiedzy i praktycznym doświadczeniu z obszaru wyceny nieruchomości niestrudzenie rozwijała poziom świadomości rynkowej wśród licznych kandydatów do zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Zorganizowanie studiów podyplomowych z zakresu wyceny nieruchomości przy Katedrze Inwestycji i Nieruchomości, w których znaczną część zajęć prowadzili specjaliści będący członkami Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego to w największym stopniu zasługa Pani Profesor.

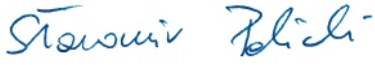
Wieloletnia symbioza Stowarzyszenia i Katedry była możliwa w równej mierze dzięki dobrej woli i ciężkiej pracy obu instytucji. Nie sposób w tym miejscu nie podziękować za pielęgnowanie tej współpracy kolejnym Prezesom Stowarzyszenia, a zwłaszcza Koledze Adamowi Futro i Koleżance Ewie Jakóbiec. Z dużą satysfakcją przypominam szczególną rolę Grzegorza Szczurka, długoletniego Redaktora Naczelnego „Problemów Rynku Nieruchomości – Biuletynu SRMWW", który, pełniąc swoją funkcję, świadomie obrał kurs na rozwój kontaktów rzeczoznawców z naukowcami. To właśnie Kolega Grzegorz Szczurek sprawił, że nasz periodyk jest bodaj najbardziej czytelnym i wymiernym dowodem sukcesu tego wyjątkowego mariażu praktyki i podejścia badawczego. Od zawsze nadrzędnym celem czasopisma była dyfuzja specjalistycznej, innowacyjnej wiedzy wśród rzeczoznawców majątkowych, nad jakością której czuwa Pani Profesor Trojanek, pełniąc funkcję przewodniczącej Rady Naukowej czasopisma.

Od kilku lat Kierownikiem Katedry Inwestycji i Nieruchomości UEP jest Pan Prof. dr hab. inż. Piotr Bartkowiak, który skutecznie doskonali jej funkcjonowanie na wielu polach. Pośród licznych, strategicznych celów rozwoju Pan Profesor dostrzegł potrzebę zacieśnienia więzi ze Stowarzyszeniem, by stworzyć nową jakość w zakresie dydaktyki i badań, czerpiących wartość dodaną z kooperacji z przedstawicielami praktyki wyceny. Od niedawna przybrała ona sformalizowany charakter, bowiem dzięki aktywnym staraniom Pana Profesora Katedra Inwestycji i Nieruchomości UEP i Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego po raz pierwszy w ich dziejach są powiązane umową o współpracy. Jest to współdziałanie naprawdę żywe i prężne, ale też rodzące poczucie odpowiedzialności – obie strony rozumieją swoją komplementarną rolę w rozwoju wiedzy o rynku nieruchomości i dobrych praktyk w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego. Oznacza to również wspólny rozwój ścieżki dydaktycznej na studiach w Uniwersytecie Ekonomicznym w Poznaniu na specjalności „Wycena nieruchomości", której koordynatorem jest Pan Profesor Piotr Bartkowiak.

Cieszymy się, że w bieżącym numerze „Problemów Rynku Nieruchomości" znów mogły się znaleźć, w zbliżonych proporcjach, akcenty naukowe i praktyczne. Miło jest nam „gościć" Autorów ze Szczecina, z Katowic, z Olsztyna. Równie mocno raduje nas systematyczna obecność naukowców oraz praktyków wyceny z Poznania i całej Wielkopolski. Tym razem podczas lektury znajdą Państwo artykuły poświęcone tematyce operatu szacunkowego, ocenie efektywności budowy centrum handlowego, a także analizy rynku nieruchomości Poznania i Szczecina oraz wiele innych, ciekawych zagadnień z otoczenia wyceny nieruchomości.

W imieniu całej Redakcji naszego czasopisma i Rady Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego dziękuję wszystkim twórcom sukcesu Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu za dotychczasowy trud i starania, a obecnemu Kierownikowi, Panu Profesorowi Piotrowi Bartkowiakowi życzę dalszego, wspaniałego jej rozwoju!

Redaktor Naczelny



Sławomir Palicki

JUBILEUSZ 50-LECIA KATEDRY INWESTYCJI I NIERUCHOMOŚCI UNIWERSYTETU EKONOMICZNEGO W POZNANIU

dr hab. Piotr Bartkowiak, prof. nadzw. UEP
Kierownik Katedry Inwestycji i Nieruchomości

W tych dniach Katedra Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu świętuje Jubileusz 50-lecia istnienia. Problematyka budownictwa i inwestycji była i jest przedmiotem zainteresowania wielu Pracowników naszego Uniwersytetu. Podstawą organizacyjną do prowadzenia badań i dydaktyki w tym zakresie było powołanie w 1969 roku Zakładu Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji w ramach nowego Instytutu Ekonomiki Przemysłu, którego pierwszym kierownikiem był Pan prof. dr hab. Kazimierz Wandelt. Funkcję tę Pan Profesor pełnił do 1977 roku. Pan Profesor Kazimierz Wandelt był autorem takich prac naukowych, jak: *Istota i rodzaje postępu technicznego* (PWN, 1960), *Ekonomika budownictwa* (PWE, 1968), *Studia nad postępem technicznym i organizacyjnym* (PWN, 1972) czy *Ekonomika i organizacja procesu inwestycyjnego* (Poznań 1976). W latach 1977–1983 kierownikiem Katedry była Pani prof. nadzw. dr hab. Elżbieta Hołdowska. Główna problematyka badawcza Pani Profesor koncentrowała się na teorii postępu organizacyjnego i technicznego oraz niepewności i ryzyku, czego wynikiem były następujące publikacje: *Czas w problematyce inwestycyjnej* (PWE, 1974) czy *Postęp organizacyjny i postęp techniczny a niepewność w gospodarowaniu* (PWE, 1983).

Przedmiotem zainteresowania naukowego Pracowników Zakładu Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji były początkowo między innymi problemy budownictwa i przedsiębiorstw budowlanych oraz postępu technicznego. Na bazie tych zainteresowań uruchomiono specjalność dydaktyczną: *Ekonomika budownictwa*. Wzrost zapotrzebowania społecznego na prace badawcze i działalność dydaktyczną w tym zakresie spowodował przekształcenie Zakładu w Katedrę Inwestycji i Budownictwa, a następnie w 1994 roku w Katedrę Inwestycji i Nieruchomości.

W latach 1984–2015 Katedrą i zespołem badawczym zajmującym się problematyką inwestycji, budownictwa i nieruchomości kierował Pan prof. dr hab. Henryk Gawron. W tym czasie opracowano kilkaset publikacji związanych z problematyką inwestycji i nieruchomości. Zorganizowano kilkanaście konferencji. Pracownicy Katedry uczestniczyli w życiu gospodarczym, wykonując na rzecz różnych organów państwowych i samorządowych, stowarzyszeń zawodowych i podmiotów gospodarczych wiele badań czy ekspertyz.

Działalność naukowo–badawcza Pracowników Katedry w coraz większym stopniu związana była z problematyką nieruchomości. W latach 90-tych XX wieku – w wyniku przeprowadzonych studiów teoretycznych i badań empirycznych – Pracownicy Katedry przygotowali kilkadziesiąt publikacji i referatów, które były prezentowane na różnych konferencjach międzynarodowych i ogólnopolskich. W tym czasie Pracownicy Katedry byli także organizatorami wspólnie z Amerykańskim Instytutem Zarządzania Nieruchomościami w Chicago i Polską Federacją Rynku Nieruchomości cyklu szkoleń dla zarządców nieruchomości. Były to unikalne szkolenia skonstruowane na bazie amerykańskich programów i materiałów szkoleniowych, które to Pracownicy Katedry przetłumaczyli i dostosowali do polskich realiów gospodarczych.

Efektem tych prac były licznie kierowane do Pracowników Katedry zaproszenia do udziału w międzynarodowych i ogólnopolskich konferencjach naukowych, kongresach pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości czy wreszcie w Międzynarodowych i Polskich Targach Nieruchomości.

W 1995 roku Pracownicy Katedry zorganizowali Międzynarodowe Seminarium *Dostosowanie metodyki oceny efektywności inwestycji do standardów światowych*. Wynikiem tego Seminarium był opublikowany bogaty materiał wykorzystywany przez praktyków gospodarczych oraz środowisko naukowe.

W 1996 roku w wyniku prowadzonych przez Pracowników badań naukowych został opublikowany pierwszy numer biuletynu *Poznańskie nieruchomości*, którego kolejne numery ukazują się do dnia dzisiejszego. Został również przygotowany raport roczny *Poznański rynek nieruchomości*, który w języku polskim i w języku angielskim został opublikowany w specjalnym wydawnictwie ogólnopolskim.

Pracownicy Katedry umacniali także swoje kontakty międzynarodowe. Pan prof. dr hab. Henryk Gawron uzyskał stypendium Fundacji Niemieckiej DAD i w miesiącu październiku 1996 roku przebywał na stażu w Wolnym Uniwersytecie w Berlinie.

Jesienią 1997 roku gościła w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Pani prof. L. Malstrom z Uniwersytetu w Sztokholmie. Rezultatem tej wizyty było rozpoczęcie wspólnej działalności badawczej. Następstwem udziału, w 1997 roku Pana prof. dr hab. Henryka Gawrona w wyjeździe studyjnym do Paryża, było podjęcie z przedstawicielami uczelni francuskich współpracy badawczej w dziedzinie nieruchomości. Przyczyniło się to do zorganizowania w listopadzie 1997 roku Ogólnopolskiej Konferencji *Inwestowanie w nieruchomości*, w której uczestniczyło ponad 120 przedstawicieli miast i gmin.

Następnie w czerwcu 1999 roku Katedra Inwestycji i Nieruchomości była współorganizatorem Ogólnopolskiej Konferencji *Wpływ zarządcy na gospodarkę nieruchomościami*, w której uczestniczyło ponad 80 przedstawicieli miast i gmin. Na każdą z tych konferencji przygotowano bogaty zbiór materiałów poświęcony omawianej problematyce.

Pracownicy Katedry przygotowali program nowej specjalności *Zarządzanie inwestycjami i nieruchomościami*, która nieprzerwanie od roku akademickiego 1996/97 cieszy się wśród studentów dużym zainteresowaniem. Ciągłe doskonalenie w ramach specjalności oferty dydaktycznej pozwala studentom zdobywać najbardziej aktualną wiedzę z zakresu inwestycji i nieruchomości.

W Katedrze od połowy lat 90–tych ubiegłego wieku prowadzone są Studia Podyplomowe z zakresu zarządzania nieruchomościami, obrotu nieruchomościami i wyceny nieruchomości, które cieszą się dużą popularnością wśród przedstawicieli praktyki gospodarczej.

W 2003 roku Pan prof. dr hab. Henryk Gawron uczestniczył z przedstawicielami kilku innych szkół wyższych w spotkaniu z kierownictwem Conseil Européen des Professions Immobilieres (CEPI). Europejska Rada Nieruchomości jest międzynarodową organizacją typu *non–profit* z siedzibą w Brukseli zrzeszającą najważniejsze organizacje i stowarzyszenia zawodowe rynku nieruchomości z państw członkowskich Unii Europejskiej, reprezentujące ponad 200 000 specjalistów. W czasie tego spotkania podpisano porozumienie stwierdzające, że standardy nauczania na specjalności prowadzonej w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości są zgodne ze standardami europejskimi z zakresu obrotu nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami. W związku z tym ówczesna Akademia Ekonomiczna w Poznaniu (obecnie Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu) uzyskała prawo nadawania swoim studentom certyfikatu potwierdzającego zgodność standardów nauczania na studiach z zakresu obrotu nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami ze standardami europejskimi.

Katedra Inwestycji i Nieruchomości była także współorganizatorem dwóch dużych konferencji, jednej w maju 2004 roku *Polski rynek leasingu nieruchomości*, wspólnie z ING Lesse Polska oraz w czerwcu 2004 roku, gdzie Pracownicy Katedry sprawowali opiekę merytoryczną nad *X Kongresem Rynku Nieruchomości*, w którym uczestniczyło około 400 osób, w tym przedstawiciele 6 krajów zachodnich.

W latach 2010–2011 w Katedrze prowadzono badania dotyczące preferencji klientów na lokalnym rynku nieruchomości. W ramach tego projektu przeprowadzono badania ankietowe, które objęły blisko 1500 osób, a finalnym rezultatem były 3 tomy opracowań:

1. *Potrzeby mieszkaniowe klientów na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (na przykładzie Poznania)* – s. 157.
2. *Housing Leeds on the local housing market and ways of their satisfaction* – s. 173.
3. *Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania* – s. 213.

W 2016 roku – w ramach obchodów 90–lecia Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu – Pracownicy Katedry Inwestycji i Nieruchomości zorganizowali Ogólnopolską Konferencję Naukową *Tendencje rozwoju poznańskiego rynku mieszkaniowego*, która wywołała żywe zainteresowanie w prasie i telewizji. W Konferencji uczestniczyli przedstawiciele środowisk deweloperów, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości.

Od 2015 roku Katedrą Inwestycji i Nieruchomości kieruje Pan dr hab. Piotr Bartkowiak, prof. nadzw. UEP, w której zatrudnionych jest dwunastu Pracowników oraz czworo Doktorantów studiów stacjonarnych. Biorąc pod uwagę pracę dydaktyczną, obecnie Katedra koordynuje zajęcia w ramach dwóch specjalności: Zarządzanie inwestycjami i nieruchomościami oraz Wycena nieruchomości. Do dnia dzisiejszego dwudziestu doktorantów ukończyło i obroniło swoje rozprawy doktorskie, a kolejnych dwoje młodych adeptów nauki oczekując na recenzje swoich dysertacji przygotowuje się do publicznej ich obrony.

EFEKTY PRZESTRZENNE W EKONOMETRYCZNYCH MODELACH SKONSTRUOWANYCH NA PODSTAWIE SZCZECIŃSKIEGO ALGORYTMU MASOWEJ WYCENY NIERUCHOMOŚCI

prof. US dr hab. Mariusz Doszyń
Uniwersytet Szczeciński
Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania
Instytut Ekonometrii i Statystyki

dr Sebastian Gnat
Uniwersytet Szczeciński
Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania
Instytut Ekonometrii i Statystyki

Streszczenie

W artykule podejmowana jest problematyka dotycząca stosowania modeli ekonometrycznych w masowej wycenie nieruchomości, w tym również w odniesieniu do ekonometrycznych modeli z efektami przestrzennymi. Celem artykułu jest zaprezentowanie modeli ekonometrycznych, w tym również modeli z efektami przestrzennymi, które mogą być przydatne w procesie masowej wyceny nieruchomości. Wnioski z analiz ekonometrycznych i statystycznych mogą wspomagać i uzupełniać podejście eksperckie w wycenie nieruchomości. Zaprezentowane modele zostały zbudowane w oparciu o tzw. szczeciński algorytm masowej wyceny nieruchomości.

Słowa kluczowe

masowa wycena nieruchomości, szczeciński algorytm masowej wyceny nieruchomości, ekonometryczne modele wyceny

Wstęp

W artykule podejmowana jest problematyka dotycząca stosowania modeli ekonometrycznych w masowej wycenie nieruchomości, w tym również w odniesieniu do ekonometrycznych modeli z efektami przestrzennymi. W literaturze już od dłuższego czasu toczy się dyskusja dotycząca stosowania modeli ekonometrycznych w wycenie nieruchomości. Chodzi o aplikowanie ekonometrii zarówno do wycen indywidualnych Dell (2017), Doszyń (2012), Isakson (1998), jak i do wycen masowych, Barańska (2010), Benjamin *et al.* (2004), Hozer *et al.* (1999), Hozer *et al.* (2002), Kauko, d'Amato (2008). Analiza literatury wskazuje na brak jednoznacznych konkluzji odnośnie skuteczności metod ekonometrycznych w wycenie nieruchomości. Stanowiska w tej materii są podzielone, szczególnie odnośnie wycen indywidualnych. Podejście statystyczne (ekonometryczne) wydaje się być jednak nieodzowne w przypadku wycen masowych.

Celem artykułu jest zaprezentowanie modeli ekonometrycznych, w tym również modeli z efektami przestrzennymi, które mogą być przydatne w procesie masowej wyceny nieruchomości. Modele te zostały zbudowane na podstawie tzw. szczecińskiego algorytmu masowej wyceny nieruchomości[1]. Modele ekonometryczne nie muszą być stosowane bezpośrednio do wyceny. Mogą one wspomagać wycenę przeprowadzaną z wykorzystaniem ogólniejszych algorytmów wyceny, pozwalając na precyzyjne określanie wpływu atrybutów na wartość nieruchomości. Takim algorytmem może być np. szczeciński algorytm masowej wyceny nieruchomości. Wnioski z analiz ekonometrycznych i statystycznych mogą wspomagać i uzupełniać podejście eksperckie.

Artykuł finansowany przez Narodowe Centrum Nauki w ramach projektu nr 2017/25/B/HS4/01813.

[1] Algorytm ten jest opisany w dalszej części artykułu.

1. Metodyka

W literaturze często spotyka się ekonometryczne modele wyceny o niskim stopniu dopasowania do wartości rzeczywistych. Jedną z przyczyn niskiego dopasowania może być to, że w zbiorze zmiennych objaśniających uwzględnia się tylko atrybuty nieruchomości, a pomijane są czynniki tkwiące po stronie popytu, związane z modą, czy szerzej pojmowaną lokalizacją[2]. Wynika to zazwyczaj z braku informacji o czynnikach „popytowych". Jednak wpływ tego typu czynników można określać ekonometrycznie, np. poprzez odpowiednio zdefiniowane zmienne zero–jedynkowe, czy też poprzez efekty przestrzenne w odpowiednio zbudowanych modelach.

W artykule zweryfikowane zostaną trzy modele ekonometryczne, zbudowane na podstawie szczecińskiego algorytmu masowej wyceny nieruchomości. Modele te różnią się sposobem uwzględnienia wpływu lokalizacji (mody). W pierwszym modelu wpływ mody jest ujmowany poprzez dodawanie zmiennych zero–jedynkowych dla poszczególnych lokalizacji. Dwa kolejne modele, to modele z efektami przestrzennymi. Efekty przestrzenne uwzględniane są na dwa sposoby, poprzez „opóźnienia" przestrzenne zmiennej objaśnianej (model SAR) i poprzez zależności przestrzenne w błędach modelu (SEM)[3].

1.1. Szczeciński algorytm masowej wyceny nieruchomości

Podstawą specyfikacji prezentowanych modeli ekonometrycznych jest tzw. szczeciński algorytm masowej wyceny nieruchomości. Szczeciński algorytm masowej wyceny dla nieruchomości o jednakowym przeznaczeniu ma następującą postać (Hozer *et al.* 1999, Hozer *et al.* 2002):

$$w_{ji} = wwr_j \cdot pow_i \cdot w_{baz} \prod_{k=1}^{K} \prod_{p=1}^{k_p} (1 + a_{kpi}) \quad (1);$$

gdzie:

w_{ji} – wartość rynkowa (lub katastralna) i-tej nieruchomości w j-tym terenie elementarnym, $(i = 1, 2, ..., N)$;

N – liczba nieruchomości;

ww_{rj} – współczynnik wartości rynkowej w j-tym terenie elementarnym, $(j = 1, 2, ..., J)$;

J – liczba terenów elementarnych;

pow_i – powierzchnia i-tej nieruchomości;

w_{baz} – wartość 1m^2 najtańszego (nieuzbrojonego) gruntu na wycenianym obszarze;

a_{kpi} – wpływ p-tej kategorii k-tego atrybutu dla i-tej nieruchomości $(k = 1, 2, ..., K; p = 1, 2, ..., k_p)$;

K – liczba atrybutów;

k_p – liczba kategorii k-tego atrybutu.

Algorytm (1) ma postać multiplikatywną. Punktem odniesienia przy wycenie algorytmem jest wartość bazowa. Jest to cena 1m^2 najtańszego i nieuzbrojonego gruntu na obszarze gminy. Można założyć, że jest to jednostkowa wartość nieruchomości o najgorszych kategoriach atrybutów, do której dolicza się wpływ atrybutów wycenianych nieruchomości. Wpływ ten (a_{kpi}) może być określany ekspercko, przez rzeczoznawców majątkowych. Analizy ekonometryczne i statystyczne mogą wspomagać proces wyceny algorytmem.

Dla każdego terenu elementarnego[4] wyznaczane są współczynniki wartości rynkowej (wwr_j), które pokazują wpływ szeroko pojmowanej lokalizacji.

Współczynnik wartości rynkowej dla j-tego terenu elementarnego to średnia geometryczna ilorazów rzeczywistych wartości nieruchomości i wartości hipotetycznych:

$$wwr_j = \sqrt[n_j]{\prod_{i=1}^{n_j} \frac{w_{ji}^{rz}}{w_{ji}^{h}}} \quad (2);$$

gdzie:

w_{ji}^{rz} – wartość i-tej nieruchomości w j-tym terenie elementarnym określona przez rzeczoznawcę majątkowego;

w_{ji}^{h} – wartość hipotetyczna i-tej nieruchomości w j-tym terenie elementarnym;

n_j – liczba wycenionych przez rzeczoznawców nieruchomości reprezentatywnych w j-tym terenie elementarnym.

Wartości hipotetyczne (w_{ji}^{h}) obliczane są na podstawie (1), z pominięciem współczynników wartości rynkowej:

$$w_{ji}^{h} = pow_i \cdot w_{baz} \prod_{k=1}^{K} \prod_{p=1}^{k_p} (1 + a_{kpi}) \quad (3).$$

Jeśli są znane wartości wylosowanych nieruchomości reprezentatywnych (w_{ji}^{rz}), kategorie atrybutów i ich wpływ, jest znana wartość bazowa (w_{baz}) i powierzchnie, to dla każdego terenu elementarnego można oszacować współczynniki wartości rynkowej jako średnią geometryczną z ilorazów rzeczywistych i hipotetycznych wartości nieruchomości.

1.2. Ekonometryczna specyfikacja szczecińskiego algorytmu masowej wyceny nieruchomości

Algorytm (1) nie jest modelem ekonometrycznym, chociażby z tego powodu, że nie ma w nim czynnika losowego. Jednak może on być punktem wyjścia do zbudowania modelu ekonometrycznego. Zmienna objaśniana to wartość rynkowa lub katastralna nieruchomości. Zmienne objaśniające to atrybuty oraz zmienne zero–jedynkowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

Atrybuty, które wykorzystano w przykładzie empirycznym, ich kategorie i sposób kodowania przedstawiono w Tabeli 1. Atrybuty te będą stosowane do zbudowania modeli ekonometrycznych dla nieruchomości gruntowych, przeznaczonych pod mieszkalnictwo.

Każdy z pięciu atrybutów jest mierzony na skali porządkowej. Uzbrojenie, otoczenie, dostępność komunikacyjna i cechy fizyczne działki to cechy jakościowe, którym można tylko przypisać pewne „kody" i które można analizować tylko na skali porządkowej, poprzez relacje przewyższenia i równości. Odległości między kategoriami nie są znane[5].

[2] Chodzi tutaj o modele budowane dla zbiorów nieruchomości z przynajmniej dwóch lokalizacji. W wycenach indywidualnych zbiór nieruchomości porównawczych pochodzi często z jednej lokalizacji. Prezentowane rozważania nie dotyczą tego typu przypadków.

[3] Modele te są omawiane w dalszej części artykułu.

[4] Teren elementarny to obszar o jednakowym wpływie mody (o podobnej lokalizacji).

[5] Kwestie te podejmuje m.in. artykuł Doszyń (2017).

Powierzchnia jest, co prawda, cechą ilościową, ale przyjęto, że jej postrzeganie rynkowe jest ogólniejsze, stąd jej kategoryzacja na powierzchnię dużą, średnią i małą. W badaniach empirycznych cechy fizyczne działki nie wpływały na wartość nieruchomości, dlatego atrybut ten będzie pomijany.

Poszczególne kategorie atrybutów są wprowadzane do zbioru zmiennych objaśniających jako zmienne zero–jedynkowe, oddzielnie dla każdej kategorii atrybutu. W modelach ekonometrycznych występował będzie wyraz wolny. W celu uniknięcia ścisłej współliniowości zmiennych objaśniających, zmienne zero–jedynkowe dla każdej pierwszej (najgorszej) kategorii atrybutu będą pomijane. Wpływ kategorii pominiętych „przejawia się" w wyrazie wolnym. Punktem odniesienia dla uwzględnionych kategorii atrybutu będzie kategoria pominięta. Przykładowo, dla atrybutu „powierzchnia" do zbioru zmiennych objaśniających zostaną wprowadzone dwie zmienne zero–jedynkowe, jedna dla kategorii „średnia", kolejna – dla kategorii „mała". Kategoria „duża" jest pomijana i jest ona punktem odniesienia dla kategorii uwzględnionych w modelu („średnia", „mała")[6].

Wpływ lokalizacji zostanie określony na trzy sposoby:

1. Poprzez wprowadzenie do zbioru zmiennych objaśniających zmiennych zero–jedynkowych dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla liczby terenów elementarnych równej *J*, do modelu wprowadza się *J–1* zmiennych zero–jedynkowych. Zmienna dla ostatniego terenu elementarnego jest pomijana ze względu na ścisłą współliniowość.
2. Poprzez „opóźnioną" przestrzennie zmienną objaśnianą w modelu SAR.
3. Poprzez efekty przestrzenne w resztach modelu (SEM).

Hipoteza modelowa algorytmu (1), po zlinearyzowaniu, dla pierwszego przypadku, jest następująca:

$$ln\left(\frac{w_i}{pow_i c_{baz}}\right) = \alpha_0 + \sum_{p=1}^{2} \alpha_{up} u_{pi} + \sum_{p=1}^{3} \alpha_{op} o_{pi} + \sum_{p=1}^{2} \alpha_{dk,p} dk_{pi} + \sum_{p=1}^{2} \alpha_{pw,p} pw_{pi} + \sum_{j=1}^{J-1} \alpha_j te_j + u_i \quad (4);$$

gdzie:

α_0 – wyraz wolny;

α_{kp} – wpływ *p*-tej kategorii atrybutu *k*, ($k=u_{pi}, o_{pi}, dk_{pi}, pw_{pi}$);

u_{pi} – uzbrojenie ($p = 1, 2$);

o_{pi} – otoczenie ($p = 1, 2, 3$);

dk_{pi} – dostępność komunikacyjna ($p = 1, 2$);

pw_{pi} – powierzchnia ($p = 1, 2$);

α_j – współczynnik wartości rynkowej dla *j*-tego terenu elementarnego;

te_j – zmienna zero–jedynkowa równa jeden dla *j*-tego terenu elementarnego;

u_i – składnik losowy.

Tabela 1

Atrybuty nieruchomości i ich kategorie

Lp.	Atrybut	Kategorie atrybutu / symbol	Wartość atrybutu
1	Uzbrojenie	Brak Niepełne – u_1 Pełne – u_2	– 0/1 0/1
2	Otoczenie	Uciążliwe Niekorzystne – o_1 Przeciętne – o_2 Korzystne – o_3	– 0/1 0/1 0/1
3	Dostępność komunikacyjna	Niekorzystna Przeciętna – dk_1 Korzystna – dk_2	– 0/1 0/1
4	Cechy fizyczne działki	Niekorzystne Przeciętne – cf_1 Korzystne – cf_2	– 0/1 0/1
5	Powierzchnia	Duża (>1200 m^2) Średnia (500–1200 m^2) – pw_1 Mała (<500 m^2) – pw_2	– 0/1 0/1

Źródło: opracowanie własne.

[6] Powierzchnia działki jest ujemnie skorelowana z wartością jednostkową nieruchomości (z wartością 1 m^2), stąd uporządkowanie: duża, średnia, mała.

Szczecin, PAZIM; Źródło: http://pl.wikipedia.org; Autor: Michael König

Zmienna objaśniana to zlogarytmowany iloraz wartości jednostkowej nieruchomości i wartości bazowej, która jest punktem odniesienia. Powierzchnia i cena bazowa są znane, stąd ich „przeniesienie" na lewą stronę równania. Zmienne objaśniające to zmienne zero–jedynkowe dla poszczególnych kategorii (stanów) atrybutów i (ewentualnie) dla terenów elementarnych.

W modelu (4) wpływ lokalizacji jest uwzględniany poprzez zmienne zero–jedynkowe dla terenów elementarnych. Jest to numerycznie tożsame z szacowaniem współczynników wartości rynkowej jako średnich geometrycznych, na podstawie zależności (3).

W kolejnym modelu wpływ lokalizacji jest ujmowany poprzez „opóźnienia" przestrzenne zmiennej objaśnianej:

$$ln\left(\frac{w_i}{pow_i c_{baz}}\right) = \alpha_0 + \sum_{p=1}^{2} \alpha_{up} u_{pi} + \sum_{p=1}^{3} \alpha_{op} o_{pi} + \sum_{p=1}^{2} \alpha_{dk,p} dk_{pi} + \sum_{p=1}^{2} \alpha_{pw,p} pw_{pi} + \sum_{l=1}^{N} \rho ln\left(\frac{w_l}{pow_l c_{baz}}\right) m_{il} + u_i \quad (5);$$

gdzie:

ρ – parametr autokorelacji przestrzennej zmiennej objaśnianej;

m_{il} – element macierzy wag znajdujący się w i-tym wierszu i l-tej kolumnie, $l = 1, 2, ..., N$, N – liczba nieruchomości.

Parametr ρ mierzy autokorelację przestrzenną zmiennej objaśnianej. Macierz wag została zbudowana na podstawie odwrotności odległości fizycznych (w metrach) między centroidami (środkami) poszczególnych działek. Przyjęty typ macierzy wag przestrzennych to macierz z pasmem odległości. Pasmo to było równe największej występującej wśród badanych nieruchomości odległości do najbliższego sąsiada. Taka wartość zapewnia, że każda działka ma przynajmniej jednego „sąsiada". Model (5) to model SAR (Spatial AutoRegressive Model)[7].

Efekty przestrzenne mogą również występować w błędach modelu:

$$ln\left(\frac{w_i}{pow_i c_{baz}}\right) = \alpha_0 + \sum_{p=1}^{2} \alpha_{up} u_{pi} + \sum_{p=1}^{3} \alpha_{op} o_{pi} + \sum_{p=1}^{2} \alpha_{dk,p} dk_{pi} + \sum_{p=1}^{2} \alpha_{pw,p} pw_{pi} + u_i \quad (6a);$$

$$u_i = \sum_{l=1}^{N} \lambda u_l m_{il} + \epsilon_i \quad (6b);$$

gdzie:

λ – parametr autokorelacji przestrzennej błędów modelu;

ϵ_i – czysty składnik losowy.

Powyższy model to SEM (Spatial Error Model). Podobnie jak w modelu (5), nie występują w nim zmienne zero–jedynkowe dla terenów elementarnych. W modelu tym przyjęta będzie identyczna macierz wag jak w modelu (5). Parametr λ informuje o autokorelacji przestrzennej błędów modelu. Na podstawie tego modelu weryfikowana jest hipoteza, że wpływ lokalizacji przejawia się w błędach modelu (u_i). Błędy są często skorelowane przestrzennie wtedy, gdy pominięto w modelu ważną zmienną skorelowaną przestrzennie. W równaniu (6a) nie występuje lokalizacja, co może potencjalnie powodować autokorelację przestrzenną błędów u_i.

2. Badanie empiryczne

Opisane modele ekonometryczne oszacowano na podstawie rzeczywistej bazy danych, obejmującej 567 nieruchomości gruntowych. Baza ta zawiera wartości jednostkowe nieruchomości gruntowych oszacowane przez rzeczoznawców majątkowych w 2005 roku, na potrzeby aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. Wyceniane grunty były przeznaczone pod mieszkalnictwo. Nieruchomości pochodzą z pięciu terenów elementarnych, oznaczonych jako te_3, te_4, te_5, te_6, te_7. Atrybuty nieruchomości i ich kategorie są takie, jak w Tabeli 1.

Korelogram zmiennej objaśnianej względem jej „opóźnionych" przestrzennie wartości wskazuje na bardzo silną korelację przestrzenną (Rysunek 1). Wartość globalnej statystyki Morana to 0,987, czyli procentowe przyrosty wartości jednostkowych nieruchomości względem wartości bazowej cechowały się bardzo silną, dodatnią autokorelacją przestrzenną. Wyraźnie widać dwie grupy nieruchomości, różniące się lokalizacją. Pierwsza grupa obejmuje wartości zmiennej objaśnianej do 0,3, druga grupa – wartości zmiennej objaśnianej większe od 0,5.

Dwie, odmienne grupy nieruchomości są bardzo dobrze widoczne na mapie wartości zmiennej objaśnianej (Rysunek 2). W dolnej części mapy znajdują się nieruchomości o bardziej atrakcyjnych lokalizacjach, w górnej części mapy są widoczne nieruchomości tańsze. Tego typu rozkład przestrzenny wskazuje na silne oddziaływania przestrzenne.

Oszacowane zostały trzy modele, różniące się sposobem uwzględnienia wpływu lokalizacji:

- model (4), ze zmiennymi zero–jedynkowymi dla poszczególnych terenów elementarnych;
- model (5) – SAR;
- model (6) – SEM.

Jak to zostało wspomniane wcześniej, w każdym modelu wpływ cech fizycznych działki nie był istotny statystycznie, zmienna ta została pominięta. Empiryczne poziomy istotności wskazują na istotność statystyczną pozostałych zmiennych objaśniających.

Oceny parametrów we wszystkich modelach były dodatnie, co jest zgodne z założeniami teoretycznymi. Lepsze

[7] Charakterystykę modeli ekonometrii przestrzennej można znaleźć w Arbia (2006), Bivand *et al.* (2008), Doszyń, Heberlein (2017), Kopczewska (2006), Suchecki (2010).

wartości atrybutów podnoszą jednostkową wartość nieruchomości, w porównaniu do ceny bazowej. Oceny parametrów modelu (4) są zbliżone do ocen parametrów modelu (6). Wśród atrybutów, największy wpływ na wartość nieruchomości ma uzbrojenie.

Bardzo łatwo zauważyć, że decydujący wpływ na wartość ma lokalizacja. W modelu (4) przejawia się to poprzez oceny parametrów przy zmiennych zero–jedynkowych dla poszczególnych terenów elementarnych (te_3, ..., te_6). Zmienna dla ostatniego terenu elementarnego (te_7) została pominięta i stanowi punkt odniesienia. Widać więc, że trzeci i czwarty teren elementarny to lokalizacja gorsza, a pozostałe tereny elementarne (piaty, szósty i siódmy) to lokalizacja lepsza.

W modelu (5) wpływ lokalizacji przejawia się poprzez ocenę parametru przy „opóźnionej" przestrzennie zmiennej objaśnianej $\hat{\rho}$ = 0,985. Wysokie wartości nieruchomości współwystępowały z wysokimi wartościami nieruchomości sąsiednich, a niskie z niskimi.

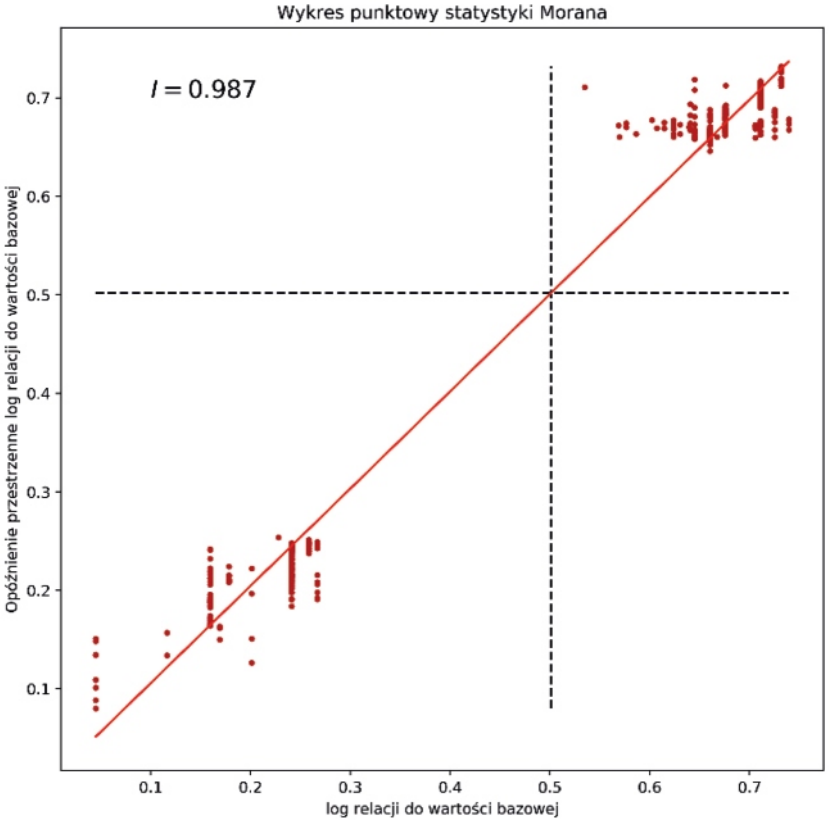
W modelu (6) wysoka i bliska jedności jest ocena parametru przy „opóźnionych" przestrzennie błędach modelu $\hat{\lambda}$ = 0,996, co również może świadczyć o silnej korelacji przestrzennej powodowanej przez lokalizację.

Na podstawie logarytmów funkcji wiarygodności i kryteriów informacyjnych AIC, SIC można stwierdzić, że najlepszy jest model (4), nieco gorsze własności ma SEM, a najmniej korzystne własności – model SAR. Nieco zaskakujące są wnioski odnośnie dopasowania. Dopasowanie modelu (4) i (5) jest bardzo wysokie, z kolei na niskim poziomie kształtuje się dopasowanie SEM. Uwzględnianie wpływu lokalizacji poprzez autokorelację przestrzenną reszt nie pozwala zatem na dokładne objaśnienie kształtowania się względnych zmian wartości nieruchomości w stosunku do wartości bazowej. SEM, w odróżnieniu od pozostałych modeli, nie umożliwia „przejścia" między niższymi, a wyższymi wartościami nieruchomości. Wynikało to z wyraźnego podziału zmiennej objaśnianej na dwa klastry o niskich i wysokich wartościach. Na Rysunku 3 zobrazowano przestrzenne zróżnicowanie reszt modelu SEM.

Wartości teoretyczne modelu SEM w większości oscylowały wokół średniej. Współczynnik zmienności tych wartości nie przekroczył 9%. Obszar południowy został w całości niedoszacowany, północny przeszacowany.

Rysunek 1

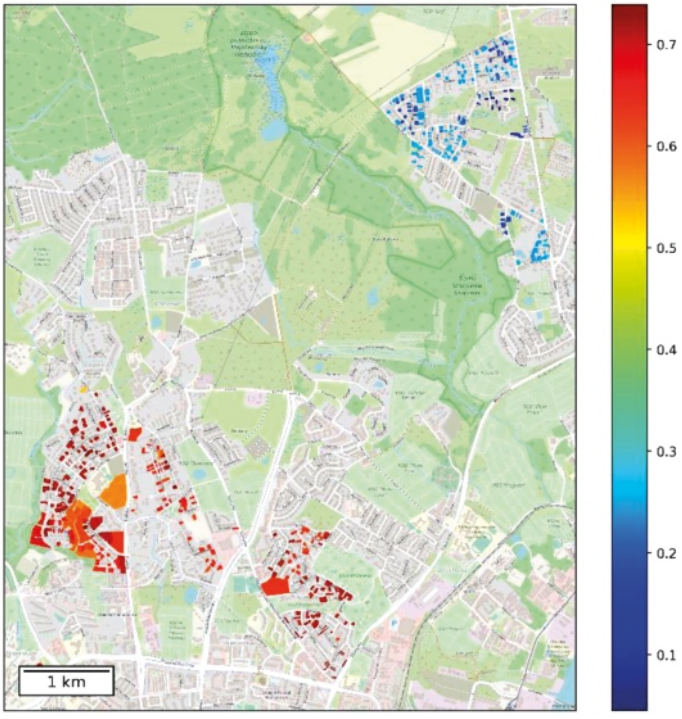
Korelogram zmiennej objaśnianej i jej „opóźnień" przestrzennych



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 2

Przestrzenny rozkład zmiennej objaśnianej



Źródło: opracowanie własne.

Szczecin, widok na centrum miasta; Źródło: http://pl.wikipedia.org; Autor: Aktron

Podsumowanie

Reasumując, na podstawie przeprowadzonych analiz można stwierdzić, że najlepszym modelem jest model (4), w którym wpływ lokalizacji uwzględnia się poprzez zmienne zero–jedynkowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Zaletą tego typu modeli jest to, że są one stosunkowo łatwe w implementacji (jeśli są odpowiednie informacje statystyczne) i mają precyzyjną interpretację. Na podstawie oceny parametru przy zmiennej zero–jedynkowej można dokładnie stwierdzić „o ile" dana lokalizacja podnosi wartość nieruchomości. Ma to duże znaczenie z punktu widzenia praktycznych aspektów procesu masowej wyceny nieruchomości, a temu te modele mają służyć. Ich celem jest wspomaganie procesu masowej wyceny. W modelach z efektami przestrzennymi pojawiają się dodatkowo liczne problemy metodyczne, np. związane z wyznaczaniem macierzy wag (macierzy odległości lub macierzy sąsiedztwa). Możliwości jest tutaj bardzo dużo, a każda odmienna specyfikacja macierzy wag doprowadzi do innych wyników estymacji. Tego typu analizy będą stanowić kolejny etap prowadzonych badań.

Szczecin-Turzyn (w osi ul. Jagiellońskiej); Źródło: http://pl.wikipedia.org; Autor: Mateusz War.

Tabela 2

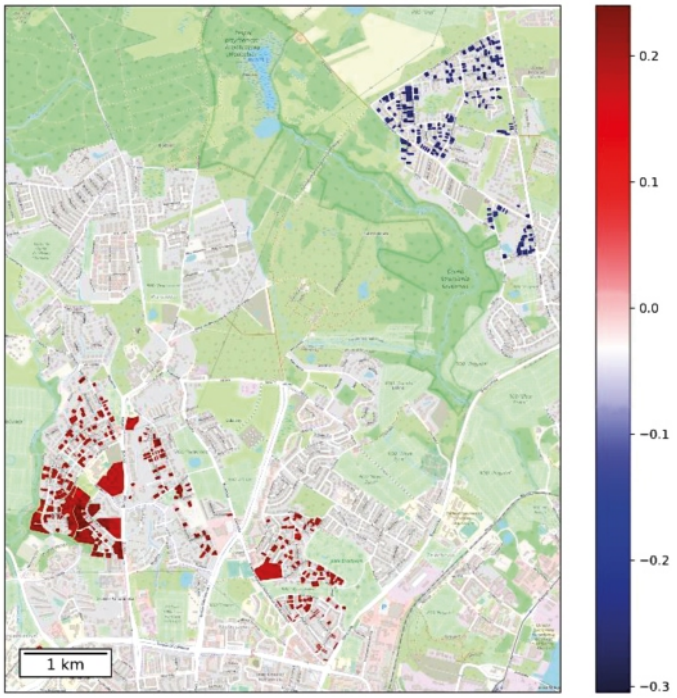
Wyniki estymacji modeli (4), (5), (6)[8]

Zmienne	Model (4)		Model (5)		Model (6)	
	Oceny par.	p-value	Oceny par.	p-value	Oceny par.	p-value
Const	0,499	0,000	-0,097	0,000	0,300	0,000
u_1	0,094	0,000	0,065	0,000	0,084	0,000
u_2	0,167	0,000	0,097	0,000	0,160	0,000
o_3	0,023	0,000	0,016	0,000	0,021	0,000
dk_2	0,020	0,000	0,015	0,000	0,022	0,000
pw_1	0,044	0,000	0,020	0,000	0,046	0,000
pw_2	0,045	0,000	0,015	0,000	0,048	0,000
te_3	-0,473	0,000				
te_4	-0,473	0,000				
te_5	0,004	0,002	$\hat{\rho}$=0,985	0,000	$\hat{\lambda}$=0,996	0,000
te_6	0,018	0,000				
$\bar{R}^2$ / *pseudo* R^2	0,999		0,993		0,008	
Log f. wiarygodności	1874,905		1373,706		1853,594	
AIC	-3727,809		-2731,413		-3693,188	
SIC	-3680,065		-2696,690		-3662,806	

Źródło: obliczenia własne.

Rysunek 3

Przestrzenny rozkład reszt modelu SEM



Źródło: opracowanie własne.

[8] Dla modelu (4) podany jest skorygowany $\bar{R}^2$, dla modeli (5) i (6) – pseudo R^2.

Bibliografia

1. *Arbia B. (2006). Spatial Econometrics: Statistical Foundations and Applications to Regional Convergence. Berlin: Springer–Verlag.*
2. *Barańska A. (2010). Statystyczne metody analizy i weryfikacji proponowanych algorytmów wyceny nieruchomości. Rozprawy, Monografie, 214. Kraków: Wydawnictwa AGH.*
3. *Benjamin J.D., Randall S., Guttery R.S., Sirmans C.F. (2004). Mass Appraisal: An Introduction to Multiple Regression Analysis for Real Estate Valuation. Journal of Real Estate Practice and Education, Vol. 7, No. 1, pp. 65–77.*
4. *Bivand R.S., Pebesma E.J., Gómez–Rubio V. (2008). Applied Spatial Data Analysis with R. Berlin: Springer–Verlag.*
5. *Dell G. (2017). Regression, Critical Thinking, and the Valuation Problem Today. Appraisal Journal, Vol. 85 Issue 3, pp. 217–230.*
6. *Doszyń M. (2012). Ekonometryczna wycena nieruchomości. Metody Ilościowe w Ekonomii. Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, 26, s. 41–52.*
7. *Doszyń M. (2017). Statistical Determination of Impact of Property Attributes for Weak Measurement Scales. Real Estate Management and Valuation, Volume 25, Issue 4, 2017, pp. 75–84.*
8. *Doszyń M., Heberlein K. (2017). „Próba modelowania przestrzennych czynników wzrostu gospodarczego w podregionach w Polsce w 2012 roku", Studia i Prace WNEiZ US, nr 50/1, 2017, s. 109–120.*
9. *Gągolewski M., Bartoszuk M., Cena A. (2016), Przetwarzanie i analiza danych w języku Pyhton, PWN, Warszawa.*
10. *Geron A. (2018), Uczenie maszynowe z użyciem Scikit–Learn i TensorFlow, Helion, Gliwice.*
11. *Hozer J., Foryś I., Zwolankowska M., Kokot S., Kuźmiński W. (1999). Ekonometryczny algorytm masowej wyceny nieruchomości gruntowych. Szczecin: Katedra Ekonometrii i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego, Stowarzyszenie Pomoc i Rozwój.*
12. *Hozer J., Kokot S., Kuźmiński W. (2002). Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości. Warszawa: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.*
13. *Isakson H.R. (1998). The Review of Real Estate Appraisals Using Multiple Regression Analysis, Journal of Real Estate Research, Vol. 15, Issue 2, pp. 177–190*
14. *Iwańczak B. (2016). QGIS 2.14.3. Tworzenie i analiza map, Helion, Gliwice.*
15. *Kauko T., d'Amato M. (ed.) (2008). Mass Appraisal Methods: An International Perspective for Property Valuers. Blackwell Publishing Ltd.*
16. *Kopczewska K. (2006). Ekonometria i statystyka przestrzenna z wykorzystaniem programu R CRAN. Warszawa: CeDeWu.*
17. *Suchecki B. (red.) (2010). Ekonometria przestrzenna. Metody i modele analizy danych przestrzennych. Warszawa: C.H. Beck.*

SPATIAL EFFECTS IN ECONOMETRIC MODELS BASED ON THE SZCZECIN ALGORITHM OF REAL ESTATE MASS APPRAISAL

Summary

The article deals with the issue of application of econometric models in mass valuation of real estate, also in relation to econometric models with spatial effects. The aim of the article is to present econometric models, including models with spatial effects, which can be useful in the process of mass valuation of real estate. Conclusions from econometric and statistical analyses can support and complement the expert approach in real estate valuation. Presented models were based on the so–called Szczecin algorithm of mass valuation of real estate.

Key words

real estate mass appraisal, Szczecin algorithm of real estate mass appraisal, econometric valuation models

JEL classification

C21, C51, C52

WYKORZYSTANIE DANYCH OFERTOWYCH DO BUDOWY HEDONICZNEGO INDEKSU CEN MIESZKAŃ W POZNANIU W LATACH 1996 – (I KW.) 2019

dr hab. Radosław Trojanek
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 5048
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Mikroekonomii

dr Justyna Tanaś
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 6809
Uniwersytet Gdański
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

prof. dr hab. Maria Trojanek
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 3160
Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu
Instytut Finansów

Streszczenie

W artykule wyznaczono hedoniczy indeks cen mieszkań w Poznaniu w latach 1996 – I kw. 2019, bazując na informacjach ofertowych. Wykorzystano część bazy danych o ofertach (zbieranych w sposób systematyczny od 2008 roku, natomiast za wcześniejsze lata, podjęto trud pozyskania tych informacji gromadząc kserokopie lub też fotografie archiwalnych wydań w celu zbudowania bazy) na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce. Pomimo tego, że kierunek zmian cen wyznaczony przez indeks hedoniczny, jak i indeksy oparte na średnich był bardzo podobny, to wielkość zmian była już zróżnicowana. Wynika to z faktu, że metody proste nie kontrolują zmian zachodzących w strukturze oferowanych/sprzedawanych mieszkań, w przeciwieństwie do metody hedonicznej. Należy jednak podkreślić, że skuteczność metody hedonicznej zależy w dużym stopniu od zakresu użytych zmiennych objaśniających (czynników cenotwórczych).

Słowa kluczowe

indeksy cen mieszkań, modele hedoniczne, ceny ofertowe

1. Wstęp

Globalna recesja gospodarcza lat 2008–2009, której podstaw należy doszukiwać się w załamaniu na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Stanach Zjednoczonych, spowodowała znaczące zainteresowanie zależnościami między sektorem nieruchomości mieszkaniowych a sytuacją ekonomiczną poszczególnych krajów, głównie z powodu obaw przed konsekwencjami dla ich gospodarek w związku ze spadkiem cen nieruchomości mieszkaniowych.

W ostatnich dziesięciu latach znacząco wzrosło zainteresowanie banków czy też instytucji finansowych o zasięgu międzynarodowym indeksami cen nieruchomości mieszkaniowych. Wynika to głównie z następstw światowego kryzysu finansowego, którego podstaw należy upatrywać w załamaniu na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Ponadto, zważywszy na duże znaczenie cen nieruchomości mieszkaniowych w rozwoju społeczno–gospodarczym, koniecznym okazało się stałe ich monitorowanie.

Ostatni kryzys finansowy, uwidocznił znaczenie gromadzenia i przetwarzania odpowiednich informacji statystycznych w trosce o stabilność finansową. Borio (2013) zauważa, że „główną przyczyną wystąpienia kryzysu finansowego nie był brak danych statystycznych, tylko błędna ich interpretacja i brak działań naprawczych". Z drugiej jednak strony odpowiednie dane statystyczne, w tym dotyczące cen nieruchomości mieszkaniowych, mogłyby złagodzić negatywne skutki kryzysu. Wcześniejsze badania (Hilbers, Lei, Zacho 2001) wskazywały na fakt, że gwałtowne zmiany na rynkach nieruchomości mogą wpłynąć na stabilność

sektora finansowego. Ponadto, podkreślano problem braku dobrych i aktualnych danych dotyczących rynku nieruchomości, w szczególności o cenach, czynszach, pustostanach czy też kosztach budowy (Sundararajan i in. 2002). W kwietniu 2009 roku grupa państw G20 zwróciła się z prośbą do Międzynarodowego Funduszu Walutowego (MFW) oraz Rady Stabilności Finansowej (RSF) o wskazanie kluczowych luk w statystyce oraz przedstawienie działań mających na celu zwiększenie skuteczności w pozyskiwaniu tych danych. W efekcie, w Raporcie (Fsb & Imf, 2009) w Rekomendacji 19, wskazano na znaczenie danych o zasobie mieszkaniowym, cenach mieszkań, ich fluktuacjach w zrozumieniu bogactwa gospodarstw domowych, jak i ich sytuacji finansowej.

W wyniku tych zaleceń, Eurostat pod patronatem IWGPS (Inter–Secretariat Working Group on Price Statistics), przygotował opracowanie dotyczące indeksów cen nieruchomości mieszkaniowych (Eurostat 2013). Wskazano również na konieczność poprawy dostępności i łatwości pozyskiwania danych ze źródeł ogólnie dostępnych (bezpłatny dostęp do szeregów czasowych przez stronę www). Ponadto, od 2013 roku kraje Unii Europejskiej zgodnie z Rozporządzeniem nr 93/2013 (EU 2013), są zobligowane do publikowania indeksów cen nieruchomości. Zapisy odnośnie indeksów cen nieruchomości zawarte są także w Rozporządzeniu (EU 2016) nr 2016/792 dotyczącym zharmonizowanych wskaźników cen konsumpcyjnych oraz wskaźnika cen nieruchomości mieszkaniowych.

2. Indeksy cen mieszkań w Polsce

W Polsce zauważono konieczność budowania indeksów cen nieruchomości już pod koniec XX wieku, aczkolwiek brak dostępu do danych (lub też ograniczona możliwość ich pozyskania) spowodował odsunięcie w czasie realizację tego przedsięwzięcia.

Wskaźnik cen lokali mieszkalnych z podziałem na województwa, Główny Urząd Statystyczny publikuje od II kwartału 2015 roku. Wskaźnik zmian cen dla lokali mieszkalnych obliczany jest przy zastosowaniu metody grupowania. Przy wyznaczaniu grup wykorzystuje się kryteria: rodzaju rynku (pierwotny/wtórny), lokalizacji i wielkości lokalu mieszkalnego. W wyniku zastosowanej stratyfikacji geograficznej zidentyfikowano 35 warstw dla rynku pierwotnego i 94 warstwy dla rynku wtórnego. Ponadto, dla każdej stolicy województwa wyodrębniono odrębne warstwy. Przeprowadzona stratyfikacja geograficzna została dodatkowo rozszerzona o wielkość sprzedawanych mieszkań – zdefiniowano trzy kategorie mieszkań: mieszkania z 1 lub 2 pokojami, mieszkania z 3 pokojami i mieszkania z 4 i więcej pokojami (Rechnio 2016).

Narodowy Bank Polski (NBP) jako pierwszy rozpoczął publikowanie indeksów hedonicznych w 2010 roku (dane od III kw. 2006 roku) dla największych miast w Polsce. Analizy oparte są na różnych bazach danych, w tym własnej budowanej od 2006r. Dane w Bazie Rynku Nieruchomości (BaRN) pochodzą od firm deweloperskich, biur pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, spółdzielni mieszkaniowych, a także z aktów notarialnych (z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości – RCiWN). Powtarzające się (pochodzące z kilku źródeł danych) oferty i transakcje są eliminowane na etapie wprowadzania danych. Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych prowadzone jest przez NBP od 2013r. jako obowiązkowe, wchodzi w skład Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej.

Kwestia budowy indeksów cen nieruchomości w Polsce stanowi przedmiot rozważań teoretycznych i badań, często podejmowanych w ostatnich latach, przez autorów z różnych ośrodków naukowych. Poniżej, w syntetycznym ujęciu przedstawiono ich charakterystykę (Tabela 1).

3. Źródła danych wykorzystane w badaniu

W ramach kilkunastoletnich badań (Trojanek 2018), udało się zbudować bazę danych o ofertach na rynku mieszkaniowym (zbierane w sposób systematyczny od 2008 roku, natomiast za wcześniejsze lata, podjęto trud pozyskania tych informacji – poprzez zgromadzenie kserokopii lub też fotografii archiwalnych wydań i zbudowania bazy danych – przetworzenia na format cyfrowy i uporządkowania) w największych miastach w Polsce (39 miast, z liczbą mieszkańców powyżej 100 tys. osób). Dane obejmują mieszkania zlokalizowane w budynkach wielorodzinnych:

- od 1996 roku dotyczą rynku wtórnego (oraz rynku najmu dla Poznania),
- natomiast od 2008 roku również rynku pierwotnego oraz rynku najmu (pozostałe miasta).

Wcześniejsze dane pozyskane zostały z archiwalnych ogłoszeń (różne periodyki o zasięgu głównie lokalnym z całego kraju, np. Anonse, Kup Dom itd.), w postaci kserokopii, wykonanych zdjęć czy też samych periodyków. Informacje od 2008 roku pozyskiwane były z portali ogłoszeniowych (przy wykorzystaniu programów komputerowych), zbierane kilka razy w miesiącu. Informacje archiwalne wymagały przetworzenia, przede wszystkim przepisywania, na postać cyfrową. Zakres informacji możliwych do pozyskania różnił się i zależał od czasu publikacji ogłoszenia (ogłoszenia z końca XX wieku często nie zawierały informacji o cenie ofertowej, ale np. zawierały informację czy w mieszkaniu jest telefon) jak również, od wymagań samego wydawcy. Najczęściej można było pozyskać informacje o cenie, lokalizacji, powierzchni, położeniu w budynku, natomiast rzadziej odnośnie prawa własności, wieku budowy czy też technologii wykonania. Odnośnie danych pozyskiwanych z portali ogłoszeniowych zakres informacji o ofertach był znacznie szerszy. Ze względu na fakt, że informacje pochodziły z różnych źródeł zewnętrznych, konieczne było ich ujednolicenie i dostosowanie do jednolitego wzorca. Kluczowe było zaprojektowanie bazy danych odnośnie jej jednolitej struktury jak również jednolitego opisu poszczególnych zmiennych[1].

[1] Szczegółowy opis w „Teoretyczne i metodyczne aspekty wyznaczania indeksów cen na rynku mieszkaniowym", Trojanek R., Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu 2018.

Tabela 1

Przegląd badań nad indeksami cen nieruchomości w Polsce

Autorzy	Zakres czasowy	Zakres przestrzenny	Zakres podmiotowy	Liczebność próby	Metoda
Łaszek, Widłak (2008)	III kw. 2005 – II kw. 2008	Kraków Łódź Poznań Warszawa Wrocław	Ceny transakcyjne Ceny ofertowe	5420 82022	średnia, mediana, średnia ważona
Trojanek (2008)	I kw. 1996 – IV kw. 2006	Poznań Wrocław	Ceny ofertowe	51000 16000	średnia, mediana, średnia ważona
Tomczyk, Widłak (2010)	III kw. 2006 – II kw. 2009	Warszawa	Ceny transakcyjne	1195	średnia, mediana, hedoniczne
Trojanek (2010)	I kw. 2008 – IV kw. 2009	Poznań	Ceny ofertowe	14000	średnia, mediana, hedoniczne
M. Widłak, Nehebrecka (2011)	III kw. 2006 – I kw. 2010	Warszawa	Ceny transakcyjne	2056	średnia, hedoniczne (OLS, QR)
I. Foryś (2012)	2001 – 2010	Stargard Szczeciński	Ceny transakcyjne	1257	średnia ważona
Trojanek (2012)	I kw. 2008 – IV kw. 2011	Poznań	Ceny ofertowe	31252	hedoniczna
Trojanek (2013)	I kw. 2008 – I kw. 2012	Kraków Łódź Poznań Warszawa Wrocław	Ceny ofertowe	42097 26068 27904 178034 21805	średnia, hedoniczne
Kokot (2015)	2005 – 2012	Szczecin	Ceny transakcyjne	8316	średnia, mediana
Marta Widłak, Waszczuk, Olszewski (2015)	I kw. 2006 – III kw. 2013	Warszawa	Ceny transakcyjne	4037	hedoniczne (OLS i GWR)
Iwona Foryś (2016)	III kw. 2006 – IV kw. 2012	Szczecin (osiedle Zawadzkiego–Klonowica)	Ceny transakcyjne	537	hedoniczna
Głuszak, Czerski, Zygmunt (2018)	2003 – 2015	Kraków	Ceny transakcyjne	58739	średnia ważona, powtórnej sprzedaży

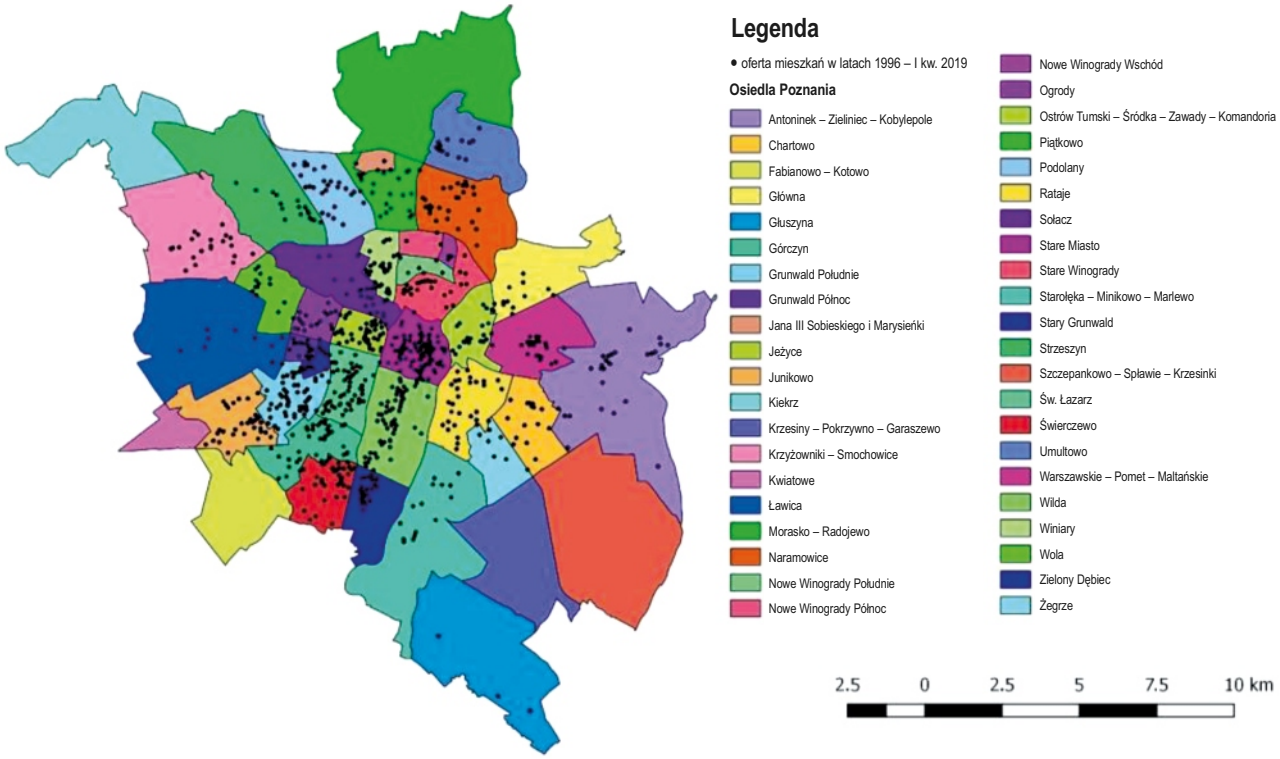
Źródło: Trojanek (2018).

Na Rysunku 1 przedstawiono oferty sprzedaży mieszkań na wtórnym rynku mieszkaniowym z umiejscowieniem w danym administracyjnym osiedlu w Poznaniu w latach 1996 – I kw. 2019.

Wykorzystując informacje z bazy cen ofertowych wyznaczono długookresowe indeksy cen mieszkań w Poznaniu w latach 1996 – I kw. 2019 w ujęciu kwartalnym. Przedmiotem zainteresowania były lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach wielorodzinnych. Zważywszy na fakt, że czynnikiem, który wpływa w dużym stopniu na wartość nieruchomości jest lokalizacja, podjęto próbę uwzględnienia jej w sposób możliwie najbardziej dokładny. Punktem wyjścia był oficjalny podział Poznania na 42 jednostki pomocnicze miasta, zwane osiedlami. Następnie podjęto próbę pogrupowania sąsiadujących ze sobą jednostek, tak aby utworzyć obszary, w których oferty lokalami mieszkalnymi miały miejsce w każdym z okresów analizy. W ten sposób powstało 15 obszarów spełniających to założenie, a dokładne przypisanie osiedli do poszczególnych obszarów zamieszczono w Tabeli 2.

Pierwotnie w bazie danych zgromadzono ponad 360 000 ofert (po wstępnym czyszczeniu, mającym na celu usuwanie ofert bez ceny, bez powierzchni czy też bez podanej lokalizacji ogólnej czy też szczegółowej) zarówno prawem własności, jak i spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w Poznaniu w latach 1996 – (I kw.) 2019. Ze względu na różne źródła o ofertach, zakres zmiennych opisujących oferty różnił się. Stąd w dalszych krokach zakres wykorzystanych informacji był różny. Wprowadzono ograniczenia co do powierzchni

Rysunek 1
Oferty sprzedaży mieszkań na wtórnym rynku mieszkaniowym u w Poznaniu w latach 1996 – I kw. 2019



Źródło: opracowanie własne.

Tabela 2
Wyodrębnione obszary Poznania

Obszar	Osiedle (jednostki pomocnicze miasta)
1	Antoninek–Zieliniec–Kobylepole, Chartowo, Główna, Głuszyna, Szczepankowo–Spławie–Krzesinki, Warszawskie–Pomet–Maltańskie
2	Fabianowo–Kotowo, Górczyn, Św. Łazarz, Świerczewo
3	Jana III Sobieskiego i Marysieńki, Piątkowo
4	Krzyżowniki–Smochowice, Podolany, Sołacz, Strzeszyn, Wola
5	Grunwald Południe, Junikowo, Kwiatowe, Ławica, Stary Grunwald
6	Nowe Winogrady Wschód, Stare Winogrady
7	Jeżyce, Ogrody
8	Grunwald Północ
9	Ostrów Tumski–Śródka–Zawady–Komandoria, Stare Miasto
10	Rataje, Starołęka–Minikowo–Marlewo, Żegrze
11	Naramowice, Umultowo
12	Wilda, Zielony Dębiec
13	Nowe Winogrady Południe
14	Nowe Winogrady Północ
15	Winiary

Źródło: opracowanie własne.

mieszkań – od 15 m^2 do 200 m^2. Ponadto, konieczne było usunięcie powtarzających się ofert, co wynikało z:

- oferowania tego samego mieszkania w kolejnych miesiącach (np. styczeń, luty, marzec);
- oferowania przez różnych pośredników (to samo mieszkanie występowało w ofercie więcej niż raz) oraz
- oferowania tego samego mieszkania w danym kwartale po różnych cenach (pozostawiano w bazie ofertę o najniższej cenie).

Ostatecznie do dalszych analiz wykorzystano 101 926 ofert za lata 1996 – I kw. 2019. Zmniejszenie liczebności próby było wynikiem, zarówno omówionych wcześniej procedur, ale również usunięciem ofert nieposiadających pełnego opisu zmiennych (dla lat 1996–2008 na podstawie znajomości rynku, bazy danych cen transakcyjnych, opisu ofert uzupełniono informacje o technologii wykonania, jak i okresie budowy). Na Wykresach 1–8 przedstawiono liczbę ofert w poszczególnych latach, strukturę lokali ze względu na położenie w Poznaniu, średnią powierzchnię oferowanych lokali, technologię wykonania, okres budowy oraz położenie w budynku. Informacje za lata 2008 – I kw. 2019, o liczbie rekordów 83 541, zawierały ponadto opis ofert mieszkań ze względu okres budowy budynku (dokładniejszy) oraz standard lokalu mieszkalnego (określony na podstawie informacji w ogłoszeniu), co przedstawiono na Wykresach 1–8.

W latach 1996 – I kw. 2019 zebrano przeciętnie około czterech i pół tysiąca ofert rocznie. Różnice wynikały głównie ze sposobu pozyskiwania danych (oraz przyjętego w tym badaniu założenia, że starano się wykorzystać oferty o jak najpełniejszym opisie, inne pomijano). Struktura oferowanych mieszkań ze względu na położenie wykazywała pewne różnice, aczkolwiek nieznaczące. Przeciętna powierzchnia oferowanego mieszkania wyniosła 57 m^2 i wykazywała tendencję rosnącą w latach 1996–2009 (od 54 m^2 do 59 m^2). Z punktu widzenia okresu budowy zwiększył się udział lokali zlokalizowanych w nowszych budynkach, ale jednocześnie również w budynkach wybudowanych do 1960 roku. W latach 1996–2019 zmniejszał się udział ofert w budynkach wykonanych w technologii wielkopłytowej. Ponadto, zmniejszył się udział mieszkań o standardzie najwyższym na rzecz mieszkań o standardzie złym.

[2] Szczegółowy opis metod można znaleźć m.in. w pracach: "Handbook on Residential Property Prices Indices" 2013; Hill 2013; Hill, Scholz, Shimizu, Steurer 2017; Silver 2014; Tomczyk, Widłak 2010.

4. Metody wykorzystane w badaniu

Metody budowy indeksów cen nieruchomości można podzielić, biorąc za kryterium możliwość kontrolowania zmian cech jakościowych i ilościowych nieruchomości oraz zmian struktury rynku w analizowanym okresie, na dwie grupy[2]:

- metody proste (takie, które tych zmian nie uwzględniają) oraz
- metody złożone (takie, które te zmiany kontrolują, choćby w pewnym ograniczonym zakresie).

W badaniu wykorzystano metodę hedoniczną opartą na równaniu regresji cen mieszkań. Indeksy cen mieszkań, oparte na regresji hedonicznej, mogą zostać zbudowane na podstawie jednego równania ekonometrycznego opisującego ceny mieszkań zbudowanego dla różnych okresów (Bourassa, Hoesli, Sun 2006; Case, Shiller 1987; Hill, Melser 2008; Li *et al.* 2006; Triplett 2004). W tym podejściu budowane jest równanie regresji cen mieszkań, zawierające zmienną binarną czasu. Przykładowe równanie może przyjąć następującą postać:

$$lnP = \beta_0 + \sum_{j=1}^{K} \beta_j C_j + \sum_{i=2}^{t} \gamma_i D_i + \varepsilon ;$$

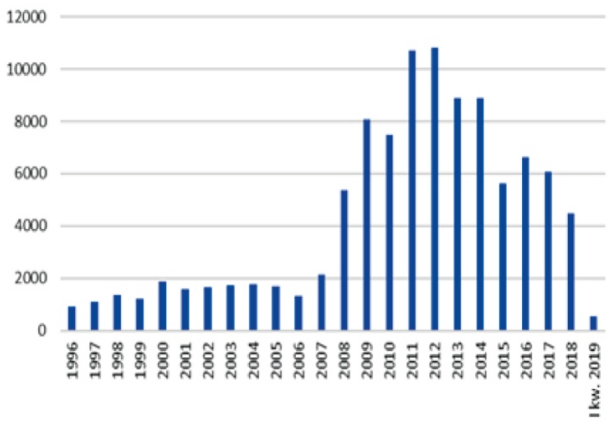
gdzie:

D_i – zmienna czasowa zero–jedynkowa, w przypadku transakcji w okresie i wówczas przyjmuje wartość 1, w przeciwnym razie 0;

γ_i – współczynnik logarytmu indeksu cen nieruchomości dla okresu i, przy czym pierwszy okres jest bazowy.

Wykres 1

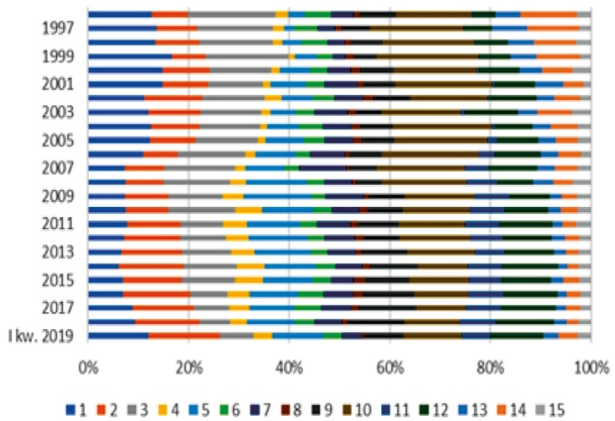
Liczba ofert mieszkań w Poznaniu w latach 1996 – I kw. 2019



Źródło: opracowanie własne.

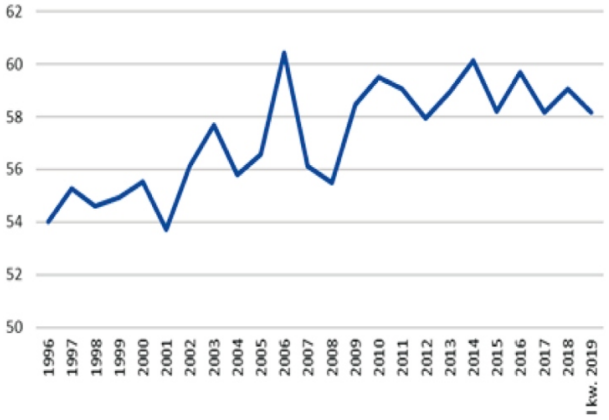
Wykres 2

Struktura ofert mieszkań ze względu na położenie w Poznaniu w latach 1996 – I kw. 2019



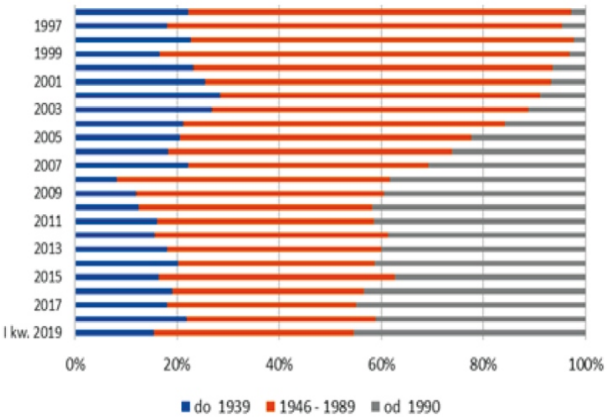
Źródło: opracowanie własne.

Wykres 3
Przeciętna powierzchnia oferowanego mieszkania w Poznaniu w latach 1996 – I kw. 2019 (w m2)



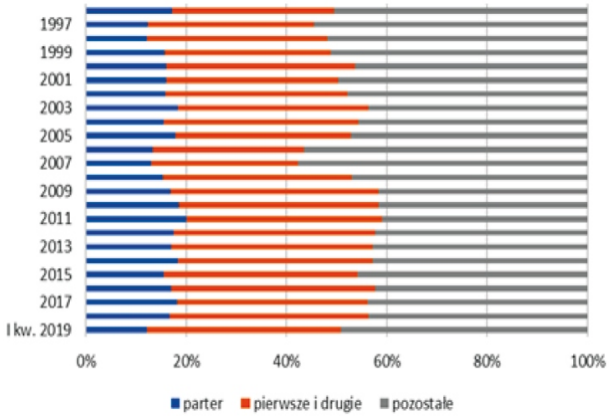
Źródło: opracowanie własne.

Wykres 4
Struktura oferowanych mieszkań ze względu okres budowy w Poznaniu w latach 1996 – I kw. 2019



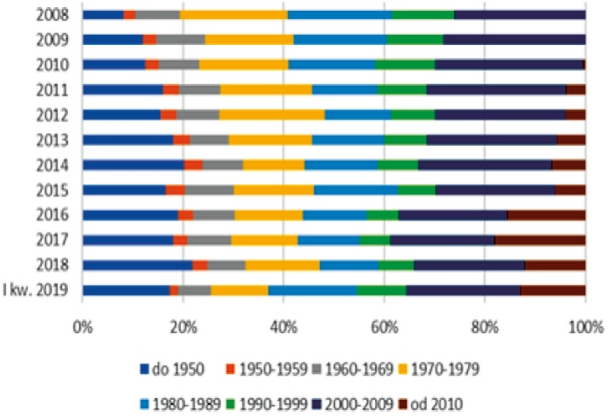
Źródło: opracowanie własne.

Wykres 5
Struktura oferowanych mieszkań ze względu na położenie w budynku w latach 1996 – I kw. 2019



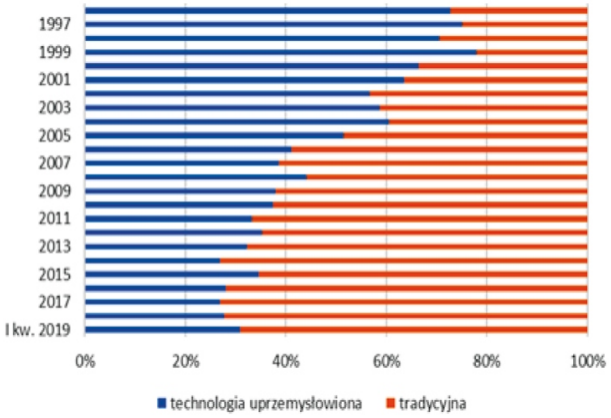
Źródło: opracowanie własne.

Wykres 6
Struktura oferowanych mieszkań ze względu na okres budowy w Poznaniu w latach 2008 – I kw. 2019



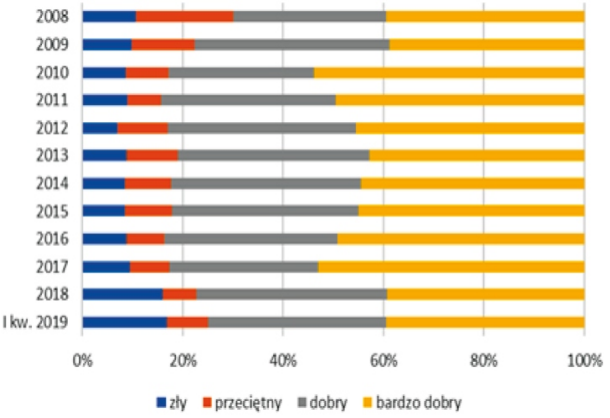
Źródło: opracowanie własne.

Wykres 7
Struktura oferowanych mieszkań ze względu na technologię wykonania w latach 1996 – I kw. 2019



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 8
Struktura oferowanych mieszkań ze względu na standard wykończenia w latach 2008 – I kw. 2019



Źródło: opracowanie własne.

Wybór zmiennych jakościowych i ilościowych ograniczony był przez dostępność informacji w bazie danych. Ze względu na różny zakres zmiennych objaśniających, wynikający z danych zawartych w bazie, postanowiono zbudować dwa indeksy cen mieszkań dla okresu I kwartał 1996 do I kwartał 2008 oraz od I kwartału 2008 do I kwartał 2019. W ten sposób wykorzystano w większym stopniu możliwość zbudowania mniej obciążonych indeksów. W Tabeli 3 przedstawiono wykorzystane w badaniu zmienne.

Następnie, przy wykorzystaniu programu GRETL, oszacowano równania ekonometryczne w postaci równania log–liniowej wykorzystując regresję kwantylową, dla przyjętych założeń, w których zmienną objaśnianą była cena, natomiast zmiennymi objaśniającymi były zmienne wymienione w Tabeli 3. Mechanizm estymacji regresji kwantylowej polega na minimalizacji ważonych absolutnych odchyleń. Podczas estymacji wyznaczone są funkcje dla poszczególnych (wybranych) kwantyli (Koenker, Bassett 1978; Koenker, Hallock 2001). Regresja kwantylowa często wykorzystywana jest w badaniach dotyczących rynku nieruchomości ze względu na łagodzenie problemów związanych między innymi z heteroskedastycznością, nieobserwowalną heterogenicznością danych transakcyjnych, jak również jest ona bardziej odporna na obserwacje nietypowe (Liao, Wang 2012).

5. Konstrukcja indeksu cen mieszkań w Poznaniu w latach 1996 – (I kw.) 2019

Wykorzystując informacje z bazy cen ofertowych wyznaczono długookresowe indeksy cen mieszkań w Poznaniu w latach 1996 – (I kw.) 2019 w ujęciu kwartalnym. Biorąc pod uwagę wcześniejsze rozważania dotyczące ograniczoności bazy danych odnośnie opisu czynników cenotwórczych, zbudowano dwa modele hedoniczne, na podstawie których wyznaczono indeksy:

- indeks dla okresu I kw. 1996 – I kw. 2008, wyznaczony wykorzystując następujące zmienne z Tabeli 3: lokalizacja, powierzchnia, technologia wykonania budynku, okres budowy (węższe znaczenie) oraz położenie mieszkania w budynku;
- indeks dla okresu I kw. 2008 – I kw. 2019, wyznaczony wykorzystując następujące zmienne z Tabeli 3: lokalizacja, powierzchnia, technologia wykonania budynku, okres budowy (szersze znaczenie), położenie mieszkania w budynku oraz standard lokalu.

Tabela 3

Zmienne jakościowe i ilościowe wykorzystane w modelach cen ofertowych lokali mieszkalnych

Zmienna	Symbol	Opis
Okres	Q1 – 1996 1 kwartał Q93 – 2019 1 kwartał	93 zmienne binarne. W przypadku, gdy mieszkanie było oferowane w danym okresie wówczas 1, w innym przypadku 0.
Lokalizacja	est1 – obszar 1 est15 – obszar 15	15 zmiennych binarnych. Wykorzystano podział zgodnie z tabelą 11. W przypadku, gdy mieszkanie znajdowało się na danym obszarze wówczas przyjmuje się 1, w innym przypadku 0.
Technologia wykonania budynku	tech	W przypadku, gdy mieszkania znajdowało się w budynku wykonanym w technologii uprzemysłowionej przyjmowano wartość 1. W przeciwnym przypadku wartość 2.
Okres budowy (dla modelu w latach 2008-2019)	cons1950 – 1950 – 1959 cons1960 – 1960 – 1969 cons1970 – 1970 – 1979 cons1980 – 1980 – 1989 cons1990 – 1990 – 1999 cons2000 – 2000 – 2009 cons2010 – po 2010	8 zmiennych binarnych. W przypadku, gdy mieszkanie znajdowało się w budynku wybudowanym w danym okresie wówczas przyjmuje się 1, w innym przypadku 0.
Piętro	floor	Dla mieszkania znajdującego się na parterze wartość 1, na pierwszym i drugim wartość 3, dla pozostałych wartość 2.
Powierzchnia lokalu	area	Powierzchnia danego mieszkania wyrażona w metrach kwadratowych.
Okres budowy (dla modelu w latach 1996 – I kw. 2008)	cons1 – do 1939 cons2 – 1946 – 1989 cons3 – po 1990	3 zmienne binarne. W przypadku, gdy mieszkanie znajdowało się w budynku wybudowanym w danym okresie wówczas przyjmuje się 1, w innym przypadku 0.
Standard (dla modelu w latach 2008-2019)	stand1 – zły stand2 – przeciętny stand3 – dobry stand4 – bardzo dobry	4 zmienne binarne. W przypadku, gdy mieszkanie wykończone było w danym standardzie przyjmuje się 1, w innym przypadku 0.

Źródło: opracowanie własne.

Następnie połączono tak otrzymane indeksy w jeden dla okresu 1996–2019. Oczywiście rozwiązaniem najlepszym byłoby zbudowanie jednego indeksu dla całego okresu, jednak ze względu na różnice w opisach danych byłoby to możliwe w sytuacji ograniczenia liczby zmiennych objaśniających. W tym badaniu zdecydowano jednak, że korzystniejsze będzie wykorzystanie jak najszerszego zakresu zmiennych objaśniających w poszczególnych podokresach. W Tabeli 4 i 5 zawarto wyniki estymacji modeli regresją kwantylową dla dwóch podokresów.

Wykorzystując współczynniki regresji zmiennych czasowych wyznaczono indeksy cen mieszkań dla dwóch podokresów, które zostały następnie połączone. Dla celów porównawczych na Wykresie 9 przedstawiono, poza wyznaczonym indeksem hedonicznym (ICH), również indeksy wyznaczone na podstawie średniej ceny (ICavg) oraz średniej ceny 1m^2 (ICavg1m2) mieszkań w okresie od 1996 – I kw. 2019.

Indeksy cen lokali mieszkalnych oparte na tych samych danych, aczkolwiek różniące się metodami oraz założeniami odnośnie ich wyznaczenia, w Poznaniu w latach 1996 – I kw. 2019, pokazują praktycznie identyczne tendencje jeśli chodzi o kierunek. Potwierdzają to również współczynniki korelacji liniowej w przypadku analizowanych szeregów czasowych.

Wzrost cen w analizowanym okresie jest jednak różny i w zależności od indeksu wyniósł:

- około 423% na podstawie ICH;
- około 494% na podstawie ICavg;
- około 527% na podstawie ICavg1m2.

Indeks hedoniczny ICH miał najmniej zróżnicowany przebieg, co wynika

Tabela 4

Wyniki estymacji modelu dla cen ofertowych mieszkań w Poznaniu w okresie 1996 – I kw. 2008

	Coefficient	p-value			Coefficient	p-value	
const	9,7394	<0,0001	***	Q36	0,7943	<0,0001	***
Q2	0,0728	<0,0001	***	Q37	0,8087	<0,0001	***
Q3	0,1522	<0,0001	***	Q38	0,8199	<0,0001	***
Q4	0,2450	<0,0001	***	Q39	0,8390	<0,0001	***
Q5	0,3102	<0,0001	***	Q40	0,8829	<0,0001	***
Q6	0,3639	<0,0001	***	Q41	0,9105	<0,0001	***
Q7	0,4336	<0,0001	***	Q42	1,0295	<0,0001	***
Q8	0,4881	<0,0001	***	Q43	1,1250	<0,0001	***
Q9	0,5366	<0,0001	***	Q44	1,2371	<0,0001	***
Q10	0,5335	<0,0001	***	Q45	1,4743	<0,0001	***
Q11	0,5162	<0,0001	***	Q46	1,6057	<0,0001	***
Q12	0,5405	<0,0001	***	Q47	1,6192	<0,0001	***
Q13	0,5643	<0,0001	***	Q48	1,5843	<0,0001	***
Q14	0,5817	<0,0001	***	Q49	1,5734	<0,0001	***
Q15	0,6010	<0,0001	***	area	0,0271	<0,0001	***
Q16	0,6499	<0,0001	***	area2	-0,0001	<0,0001	***
Q17	0,6946	<0,0001	***	afloor	0,0189	<0,0001	***
Q18	0,6800	<0,0001	***	tech	0,0559	<0,0001	***
Q19	0,6524	<0,0001	***	cons2	0,0366	<0,0001	***
Q20	0,6107	<0,0001	***	cons3	0,3304	<0,0001	***
Q21	0,6373	<0,0001	***	est1	-0,0794	<0,0001	***
Q22	0,5579	<0,0001	***	est2	-0,0861	<0,0001	***
Q23	0,5337	<0,0001	***	est3	-0,0690	<0,0001	***
Q24	0,5115	<0,0001	***	est4	-0,0586	<0,0001	***
Q25	0,5422	<0,0001	***	est5	-0,0718	<0,0001	***
Q26	0,5436	<0,0001	***	est6	-0,0245	0,0004	***
Q27	0,5734	<0,0001	***	est7	-0,0299	<0,0001	***
Q28	0,6133	<0,0001	***	est8	-0,0369	<0,0001	***
Q29	0,6688	<0,0001	***	est10	-0,0528	<0,0001	***
Q30	0,6862	<0,0001	***	est11	-0,0766	<0,0001	***
Q31	0,6977	<0,0001	***	est12	-0,0898	<0,0001	***
Q32	0,7658	<0,0001	***	est13	-0,0133	0,0564	*
Q33	0,8217	<0,0001	***	est14	-0,0610	<0,0001	***
Q34	0,7863	<0,0001	***	est15	-0,0161	0,0369	**
Q35	0,7861	<0,0001	***				

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 5

Wyniki estymacji modelu dla cen ofertowych mieszkań w Poznaniu w okresie I kw. 2008 – I kw. 2019

	Coefficient	p-value			Coefficient	p-value	
const	11,4829	<0,0001	***	Q86	-0,0503	<0,0001	***
Q50	-0,0200	0,0384	**	Q87	-0,0299	0,0018	***
Q51	-0,0427	<0,0001	***	Q88	-0,0305	0,0005	***
Q52	-0,0584	<0,0001	***	Q89	0,0107	0,2226	
Q53	-0,0914	<0,0001	***	Q90	0,0257	0,0063	***
Q54	-0,1012	<0,0001	***	Q91	0,0352	0,0002	***
Q55	-0,0812	<0,0001	***	Q92	0,0700	<0,0001	***
Q56	-0,0716	<0,0001	***	Q93	0,0814	<0,0001	***
Q57	-0,0514	<0,0001	***	est1	-0,1855	<0,0001	***
Q58	-0,0588	<0,0001	***	est2	-0,1411	<0,0001	***
Q59	-0,0664	<0,0001	***	est3	-0,1357	<0,0001	***
Q60	-0,0585	<0,0001	***	est4	-0,1394	<0,0001	***
Q61	-0,0815	<0,0001	***	est5	-0,1577	<0,0001	***
Q62	-0,0697	<0,0001	***	est6	-0,1028	<0,0001	***
Q63	-0,0843	<0,0001	***	est7	-0,1325	<0,0001	***
Q64	-0,0914	<0,0001	***	est8	-0,1173	<0,0001	***
Q65	-0,0961	<0,0001	***	est10	-0,1117	<0,0001	***
Q66	-0,1128	<0,0001	***	est11	-0,1725	<0,0001	***
Q67	-0,1246	<0,0001	***	est12	-0,1885	<0,0001	***
Q68	-0,1305	<0,0001	***	est13	-0,0870	<0,0001	***
Q69	-0,1415	<0,0001	***	est14	-0,1242	<0,0001	***
Q70	-0,1386	<0,0001	***	est15	-0,0999	<0,0001	***
Q71	-0,1410	<0,0001	***	area	0,0225	<0,0001	***
Q72	-0,1297	<0,0001	***	area2	-0,0001	<0,0001	***
Q73	-0,1132	<0,0001	***	cons1950	0,0262	<0,0001	***
Q74	-0,1265	<0,0001	***	cons1960	0,0412	<0,0001	***
Q75	-0,1246	<0,0001	***	cons1970	0,0661	<0,0001	***
Q76	-0,1200	<0,0001	***	cons1980	0,0475	<0,0001	***
Q77	-0,1145	<0,0001	***	cons1990	0,1025	<0,0001	***
Q78	-0,1136	<0,0001	***	cons2000	0,2479	<0,0001	***
Q79	-0,1136	<0,0001	***	cons2010	0,2376	<0,0001	***
Q80	-0,1008	<0,0001	***	floor	0,0140	<0,0001	***
Q81	-0,0960	<0,0001	***	tech	0,0508	<0,0001	***
Q82	-0,0759	<0,0001	***	stan2	0,0316	<0,0001	***
Q83	-0,0784	<0,0001	***	stan3	0,0805	<0,0001	***
Q84	-0,0759	<0,0001	***	stan4	0,1210	<0,0001	***
Q85	-0,0592	<0,0001	***				

Źródło: opracowanie własne.

z faktu kontrolowania wpływu zmian stanów cen mieszkań w analizowanych okresach. Z miar średnich, korzystniej wypadł indeks oparty na 1 m^2 (w przypadku którego pośrednio eliminowany jest wpływ powierzchni mieszkań).

Indeksy osiągnęły poziom najwyższy w I kwartale 2019 roku, natomiast w IV kwartale 2018 roku przewyższyły ich poziom z 2007 roku. Oznacza to, że mieszkania w IV kwartale 2018 roku w Poznaniu osiągnęły w ujęciu nominalnym ceny wyższe niż w okresie boomu z lat 2006–2007.

6. Podsumowanie

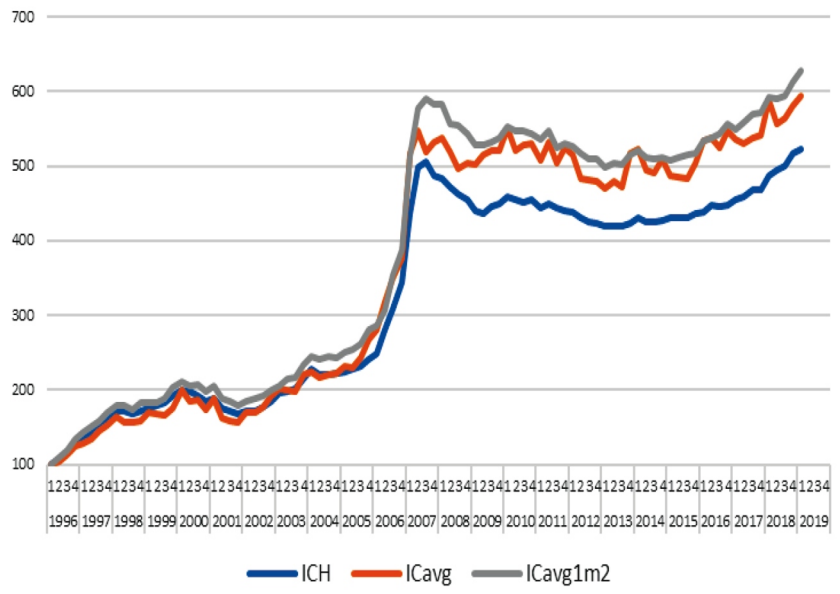
W artykule przedstawiono indeks hedoniczny cen mieszkań zbudowany na podstawie danych ofertowych w Poznaniu w latach 1996 – I kw. 2019. Zastosowanie metody kontrolującej zmiany o charakterze jakościowym i ilościowym w analizowanych okresach, umożliwiło bardziej precyzyjne określenie zmian cen na rynku mieszkaniowym w Poznaniu. Pomimo tego, że kierunek zmian cen wyznaczony przez indeks hedoniczny, jak i indeksy oparte na średnich był bardzo podobny, to wielkość zmian była już zróżnicowana. Wynika to z faktu, że metody proste nie kontrolują zmian zachodzących w strukturze oferowanych/sprzedawanych mieszkań, w przeciwieństwie do metody hedonicznej. Należy jednak podkreślić, że skuteczność metody hedonicznej zależy w dużym stopniu od zakresu użytych zmiennych objaśniających (czynników cenotwórczych). Możliwe jest bowiem zbudowanie modelu wykorzystującego jako zmienną opisującą tylko powierzchnię

(oraz zmienne czasowe), jednak wówczas wyniki będą zbliżone do zwykłej średniej arytmetycznej.

W przypadku indeksów cen nieruchomości istotną kwestią, oprócz możliwie największej kontroli nad zmianami o charakterze jakościowym i ilościowym w stanach cech pomiędzy okresami, jest ich aktualność. Zbudowanie aktualnego indeksu cen na podstawie danych transakcyjnych jest niemożliwe w warunkach polskich. Możliwość pozyskania danych z RCiWN jest dużym ułatwieniem, ale dostępne są one nawet z półrocznym opóźnieniem (na koniec lutego 2019 roku pozyskano dane z RCiWN o transakcjach w Poznaniu, których kompletność kończyła się na lipcu 2018 roku; w kolejnych miesiącach – do listopada włącznie – odnotowane były transakcje, ale ich liczba jednoznacznie wskazywała, że nie są to wszystkie, które miały miejsce). W przypadku danych o transakcjach spółdzielczym–własnościowym prawem możliwość pozyskania informacji jest jeszcze bardziej złożona.

Wykres 9

Indeksy cen mieszkań ICH, ICavg oraz ICavg1m2 w Poznaniu w okresie 1996 – I kw. 2019



Źródło: opracowanie własne.

Bibliografia

1. *Bourassa S.C., Hoesli M., Sun J. (2006). A simple alternative house price index method. Journal of Housing Economics, 15(1), 80–97.* https://doi.org/10.1016/j.jhe.2006.03.001.
2. *Case K.E., Shiller R.J. (1987). Prices of Single–Family Homes since 1970 New Index for Four Cities. New England Economic Review.*
3. *EU (2013). COMMISSION REGULATION (EU) No93/2013 of 1 February 2013 laying down detailed rules for the implementation of Council Regulation (EC) No 2494/95 concerning harmonised indices of consumer prices, as regards establishing owner–occupied housing price indices. Officeial Journal of the European Union, (93), 14–16.*
4. *EU (2016). REGULATION (EU) 2016/792 OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 11 May 2016 on. Officeial Journal of the European Union, L135(1176), 11–38.* https://doi.org/http://eur-lex.europa.eu/pri/en/oj/dat/2003/l_285/l_28520031101en00330037.pdf.
5. *Eurostat (2013). Handbook on Residential Property Prices Indices (RPPIs) (Methodologies & Working papers). Luxembourg.* https://doi.org/10.2785/34007.
6. *Foryś I. (2012). Metoda Mix–adjustment wyznaczania indeksów cen nieruchomości mieszkaniowych na przykładzie lokali spółdzielczych. Real Estate Management and Valuation, 20(1).*
7. *Foryś I. (2016). Indeksy cen nieruchomości dla małych obszarów. Studia i Prace WNEiZ, 45(2), 37–48.* https://doi.org/10.18276/sip.2016.45/2–03.
8. *Fsb & Imf (2009). The Financial Crisis and Information Gaps: Report to the G–20 Finance Ministers and Central Bank Governors.* http://www.Imf.Org/External/Np/G20/Pdf/102909.Pdf.
9. *Głuszak M., Czerski J., Zygmunt M. (2018). Repeat sales index for residential real estate in Krakow. Oeconomia Copernicana, 9(1), 22–23.*
10. *Handbook on Residential Property Prices Indices. (2013).*
11. *Hill R.J. (2013). Hedonic price indexes for residential housing: A survey, evaluation and taxonomy. Journal of Economic Surveys, 27(5), 879–914.* https://doi.org/10.1111/j.1467–6419.2012.00731.x.
12. *Hill R.J., Melser D. (2008). Hedonic Price Indexes for Housing Across Regions and Time: The Problem of Substitution Bias. Statistics, (May).*
13. *Hill R.J., Scholz M., Shimizu C., Steurer M. (2017). An Evaluation of the Hedonic Methods Used by European Countries to Compute their Official House Price Indices. Proceedings of 15th Ottawa Group Meeting, (May), 10–12.*

14. *Koenker R., Bassett G. (1978). Regression Quantiles. Econometrica, 46(1), 33.* https://doi.org/10.2307/1913643.
15. *Koenker R., Hallock K.F. (2001). Quantile Regression. Journal of Economic Perspectives, 15(4), 143–156.* https://doi.org/10.4135/9781412985550.
16. *Kokot S. (2015). Przyczynek do badań nad indeksami cen nieruchomości. Wiadomości Statystyczne, 4(647), 1–19.*
17. *Łaszek J., Widłak M. (2008). Badanie cen na rynku mieszkań prywatnych zamieszkałych przez właściciela z perspektywy banku centralnego. Bank i Kredyt.*
18. *Li W., Prud'homme M., Yu K., Canada S., Prud'homme M., Yu K. (2006). Studies in Hedonic Resale Housing Price Indexes.*
19. *Liao W.C., Wang X. (2012). Hedonic house prices and spatial quantile regression. Journal of Housing Economics, 21(1), 16–27.* https://doi.org/10.1016/j.jhe.2011.11.001.
20. *Rechnio R. (2016). The Polish experience in developing House Price Index.*
21. *Silver M. (2014). Real Estate Price Indexes, 18–19. Retrieved from* http://www.imf.org/external/np/seminars/eng/2014/statsforum/pdf/silver1.pdf.
22. *Tomczyk E., Widłak M. (2010). Konstrukcja i własności hedonicznego indeksu cen mieszkań dla Warszawy. Bank i Kredyt, 41(1), 99–128. Retrieved from* www.bankandcredit.nbp.pl.
23. *Triplett J. (2004). Handbook on Hedonic Indexes and Quality Adjustments in Price Indexes. STI Working Paper.* https://doi.org/10.1787/643587187107
24. *Trojanek R. (2008). Wahania cen na rynku mieszkaniowym. Poznań: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu.*
25. *Trojanek R. (2010). Porównanie metod prostych oraz metody regresji hedonicznej do konstruowania indeksów cen mieszkań. Real Estate Management and Valuation, 18(1), 119–132.*
26. *Trojanek R. (2012). Zmiany cen na wtórnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w latach 2008–2011. Real Estate Management and Valuation, 20(1).*
27. *Trojanek R. (2013). Badanie zmian cen na rynku mieszkaniowym. In M. Bryx (Ed.), Rynek nieruchomości. Finansowanie rozwoju miast. Warszawa: CeDeWu.*
28. *Trojanek R. (2018). Teoretyczne i metodyczne aspekty wyznaczania indeksów cen na rynku mieszkaniowym. Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.*
29. *Widłak M., Nehebrecka N. (2011). Wykorzystanie regresji kwantylowej w analizie zróżnicowania cen mieszkań. Wiadomości Statystyczne, 5(600).*
30. *Widłak M., Waszczuk J., Olszewski K. (2015). Spatial and hedonic analysis of house price dynamics in Warsaw (NBP Working Paper No. 197). Warszawa.* https://doi.org/10.1061/(ASCE)UP.1943–5444.0000394.

HEDONIC HOUSE PRICE INDEX BASED ON ASKING PRICES IN POZNAŃ IN 1996 – (Q1) 2019

Summary

The aim of this study was to build the hedonic price index for flats in Poznań in 1996 – Q1 2019 based on asking prices. A part of the database was used (collected systematically since 2008, while for earlier years, it was difficult to obtain this information – by collecting photocopies or photographs of archival issues and building a base) on the housing market in the largest cities in Poland. Even though the direction of price changes determined by the hedonic index as well as the indexes based on averages was very similar, the changes were diversified. The cause of this issue lies in the fact that simple methods do not control for changes in the structure of offered/sold apartments, as opposed to the hedonic methods. It should be emphasised, however, that the effectiveness of the hedonic method depends to a large extent on the scope of the explanatory variables used in models (price–creating factors).

Key words

house price indexes, asking prices, hedonic methods

JEL classification

R31

WARUNKI FUNKCJONOWANIA DEWELOPERÓW NA POZNAŃSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM

dr Anna Górska
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Streszczenie

Ostatnie kilkanaście lat to dla działalności deweloperskiej czas istotnego wzrostu jej znaczenia na dynamicznie rozwijającym się rynku nieruchomości w Polsce. Zmiany gospodarcze, sytuacja finansowa oraz stale niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe zachęcają do podejmowania działań inwestycyjnych. Celem artykułu jest zaprezentowanie wyników badań przeprowadzonych wśród deweloperów na poznańskim rynku mieszkaniowym dotyczących aktualnej sytuacji firmy na rynku, a także oceny aktualnej sytuacji na lokalnym rynku i perspektyw jego rozwoju.

Słowa kluczowe

deweloper, rynek mieszkaniowy, mieszkanie

1. Wprowadzenie

Ostatnie 25 lat to okres dynamicznego rozwoju rynku nieruchomości w Polsce. Zarówno w kontekście obrotu nieruchomościami (lokalami mieszkalnymi, niemieszkalnymi i gruntami), jak i procesów inwestycyjnych. Podmiotem, którego rola na rynku nieruchomości w tym czasie istotnie wzrosła są deweloperzy. Podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych w głównej mierze uzależniona jest od działań i decyzji inwestycyjnych deweloperów – zarówno w wymiarze poznańskim, jak i ogólnopolskim. Procesowi inwestycyjno–budowlanemu oraz inwestycjom deweloperskim poświęcono wiele opracowań. Jednak decyzje podejmowane przez deweloperów uzależnione są nie tylko od sytuacji gospodarczej, sytuacji na rynku finansowym, ale również od wielu czynników występujących na danym rynku lokalnym.

W związku z tym, celem artykułu jest zaprezentowanie wyników badań dotyczących funkcjonowania deweloperów na poznańskim rynku mieszkaniowym (badania dotyczyły zarówno sytuacji samej firmy jak i określenia perspektyw i dokonania oceny lokalnego rynku) oraz przedstawienie wniosków wynikających z badania.

2. Deweloper i jego sytuacja na poznańskim rynku nieruchomości mieszkaniowych

Deweloper jest to przedsiębiorca, który działa na rynku nieruchomości [Nowacki 2012, s. 80]. Pojawienie się firm deweloperskich w Polsce nastąpiło na początku lat 90 wraz procesem transformacji gospodarki do modelu rynkowego. Początkowo firmy deweloperskie działały poniekąd na zamówienie klienta znając przyszłego nabywcę już w momencie rozpoczynania inwestycji, natomiast działania dla nieznanych przyszłych nabywców w fazie rozwoju podmiotów na polskim rynku występowały sporadycznie. [Werner, Wężyk, Jaworski 2002, s. 5] Rozwój działań deweloperskich w Polsce następował stosunkowo wolno, jednak rozwój rynku nieruchomości (szczególnie ułatwienia w zakresie przeprowadzania transakcji kupna–sprzedaży) oraz wzrost popytu na nieruchomości komercyjne spowodował, że deweloperzy stali się odrębnym podmiotem wyspecjalizowanym w prowadzonej działalności. [Uchman 2001, s. 152]

Szczególna rola deweloperów dotyczy rynku nieruchomości mieszkaniowych, z którym są głównie kojarzeni, i na którym szczególnie rozwinęła się ich działalność. Potrzeby mieszkaniowe w Polsce oraz stan istniejących zasobów powoduje, że występują znaczne potrzeby w zakresie nowego budownictwa mieszkaniowego. Zmiany w strukturze mieszkań oddawanych do użytkownika w zależności od typu inwestora przedstawia Wykres 1.

Na początku lat 90 liczba mieszkań oddawanych do użytkowania kształtowała się na poziomie znacząco poniżej 100 tys. mieszkań rocznie. W większości były to mieszkania budowane przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz inwestorów indywidualnych budujących na własny użytek. Stosunkowo dużo było również mieszkań oddawanych do użytkowania przez zakłady pracy – około 10 tys. na początku lat 90. Wzrost ogólnej liczby oddawanych mieszkań do użytkowania nastąpił w 2003r. (162 tys.), i od tego czasu widać również intensywny wzrost udziału deweloperów w budownictwie mieszkaniowym. W 2018r. oddano do użytkowania 185 tys. mieszkań, z czego 112 tys. (61%) były to mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem, a 66 tys. (36%) mieszkania budowane indywidualnie, na własne potrzeby.

Podobnie jak na tle ogólnokrajowym tak i w Poznaniu deweloperzy pełnią istotną rolę w kształtowaniu budownictwa mieszkaniowego. Rynek mieszkaniowy w Poznaniu należy do największych lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Pomimo, że na wielkość obrotów na rynku nieruchomości mieszkaniowych w głównej mierze składają się obroty z rynku wtórnego, to jednak ich udział w ogóle obrotów regularnie maleje [Gawron 2016, s. 118]. Zgodnie z danymi opublikowanymi przez NBP w 2017r. w Poznaniu działało 95 deweloperów i w stosunku do 2012r. ich liczba uległa niemal podwojeniu. Należy jednak brać pod uwagę, że większość budownictwa mieszkaniowego realizowanego w Poznaniu jest wynikiem działalność kilku największych firm, które mają zapewnioną wysoką pozycję na rynku. W tym samym okresie widoczny jest również wzrost liczby umów zawieranych na rynku mieszkaniowym. W 2017 zostało zawartych 6566 umów w stosunku do 4566 umów w roku 2012. Przyczyniło się to do wzrostu wartości transakcji na rynku z poziomu 1350, 19 mln w 2012r. do 1958,78 mln w 2017r. Szczegółowe dane przedstawia Tabela 1.

Wzrost liczby mieszkań na danym rynku determinowany jest liczbą wydanych pozwoleń na budowę. W latach 2002–2017 na poznańskim rynku widoczny jest ich znaczny wzrost. W 2002r. wydano 1392 pozwolenia na budowę, natomiast w 2017r. liczba ta wzrosła niemal pięciokrotnie do 6909 pozwoleń. Dane dotyczące pozwoleń wydawanych deweloperom udostępniane są natomiast od 2009r. i ich liczba kształtuje się na poziomie około 3 tys., przy czym w 2017r. zaobserwowano znaczny wzrost do 5,8 tys. wydanych pozwoleń (patrz Wykres 2).

W latach 2002–2017 zmieniła się również struktura inwestorów oddających mieszkania do użytkowania, co zaprezentowano na Wykresie 3. W 2002r. około 25% ogółu mieszkań oddawanych do użytkowania stanowiły mieszkania osób indywidualnych, natomiast 60% były to mieszkania oddawane przez deweloperów. Zgodnie z danymi NBP w 2017r. mieszkania oddawane przez deweloperów stanowiły 91% ogółu oddawanych mieszkań, mieszkania oddawane przez osoby indywidualne 7%, natomiast 2% stanowiły mieszkania komunalne. Oznacza to w zasadzie dominację deweloperów, jeżeli chodzi o nowe budownictwo mieszkaniowe.

Nie można również pominąć faktu, że w analizowanym okresie wzrosła liczba mieszkań oddawanych do użytkowania z niemal 2900 mieszkań w 2002r. do 4500 mieszkań w 2017r. Powyższe dane wskazują na stały wzrost znaczenia deweloperów na rynku nieruchomości (szczególnie mieszkaniowych), zarówno w Poznaniu jak i w całym kraju. Stają się oni „motorem napędowym" rozwoju rynku mieszkaniowego. Jednak jak wygląda sytuacja firmy ich „oczami"? Jak postrzegają rynek na którym funkcjonują?

Tabela 1

Liczba deweloperów i transakcje na rynku mieszkaniowym w Poznaniu

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Deweloperzy	49	45	48	70	77	95
Liczba umów	4566	4779	5274	5822	6254	6566
Wartość w mln zł	1350,19	1423,24	1487,24	1632,64	1783,89	1958,78

Źródło: opracowanie własne na podstawie NBP (2011), NBP (2012), NBP (2018).

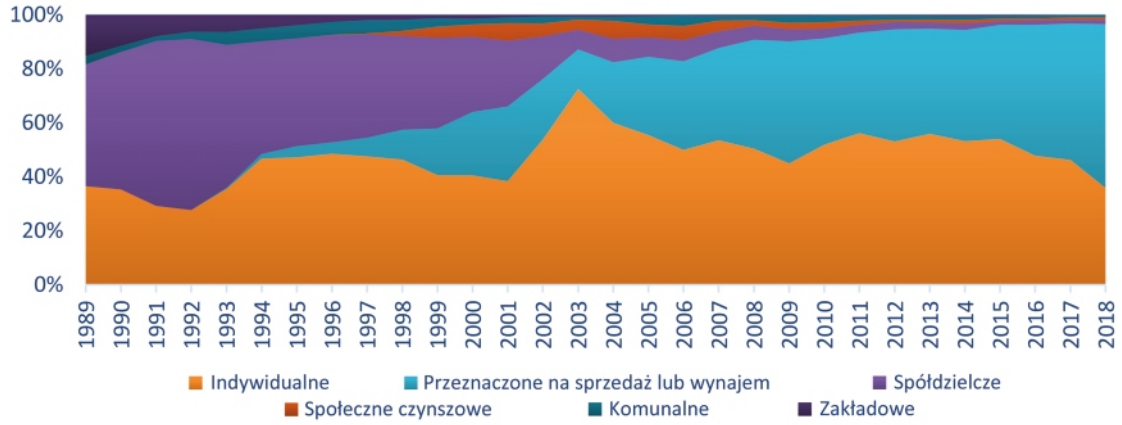
3. Badanie ankietowe dotyczące sytuacji deweloperów na poznańskim rynku mieszkaniowym

W celu odpowiedzi na pytania postawione w poprzednim rozdziale autorka przeprowadziła w II połowie 2018r. badania wśród poznańskich deweloperów dotyczące zarówno funkcjonowania ich firmy, jak i ich oceny sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych. Spośród większości deweloperów, do których została przesłana ankieta, odpowiedziało 19 firm, wśród których były największe firmy deweloperskie na poznańskim rynku mieszkaniowym. Większość spośród ankietowanych firm (75%) działa na rynku od ponad 10 lat, natomiast 1/5 od ponad 5 lat. Wśród ankietowanych nie było firm, które istnieją na rynku krócej niż rok, co przedstawia Wykres 4. Świadczy to o dużym doświadczeniu firm, które funkcjonują na rynku nieruchomości. Przeciętna liczba osób zatrudnionych w firmach deweloperskich jest dosyć zróżnicowana (Wykres 5). Niemal 1/3 deweloperów zatrudnia między 6–10 osób, po 26% ogółu struktury deweloperów stanowią firmy zatrudniające między 11–20 pracowników oraz firmy, gdzie zatrudnienie przekracza 20 osób, natomiast 16% to firmy, gdzie liczba pracowników wynosi między 1–5 osób. Jest to związane bezpośrednio z zasięgiem działalności firm deweloperskich. Ponad 40% ankietowanych zadeklarowało, że zasięg ich działalności obejmuje całą Polskę, 11% to teren województwa wielkopolskiego, natomiast 48% to Poznań i powiat poznański (przy czym działalność tylko na terenie Poznania wskazało 26% ankietowanych).

Ponad połowa ankietowanych firm (53%) nie planuje w najbliższym czasie zatrudniać pracowników, co przedstawia Wykres 6. Pozostałe firmy planują zatrudnić jedną osobę (25%), a 1/4 firm zamierza powiększyć swój zespół o więcej niż jednego nowego pracownika. Ankietowani deweloperzy uważają, że ponad 80% ich personelu posiada kwalifikacje odpowiednie do wykonywanej pracy i są zgodne z uzyskanym przez nich wykształceniem, a 68% pracowników posiada także kwalifikacje

Wykres 1

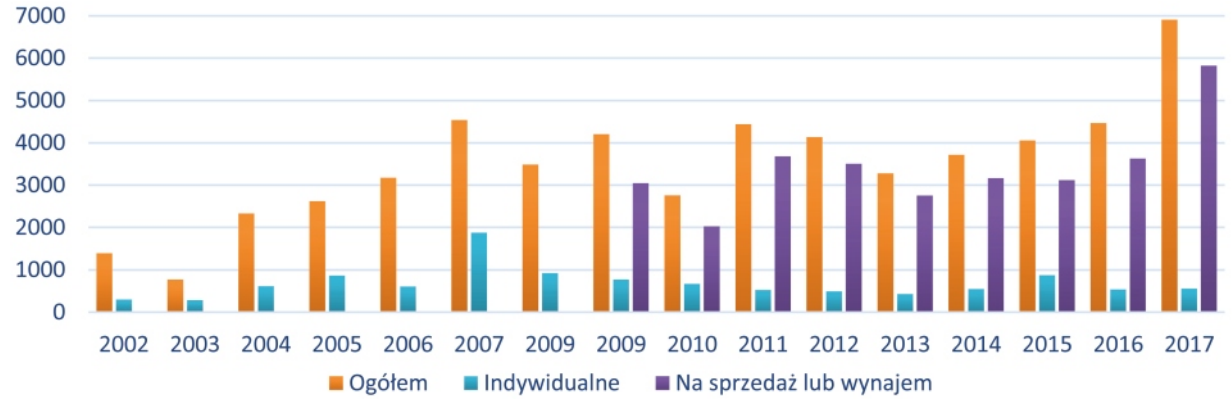
Mieszkania oddawane do użytkowania wg form budownictwa w latach 1989–2018



Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS.

Wykres 2

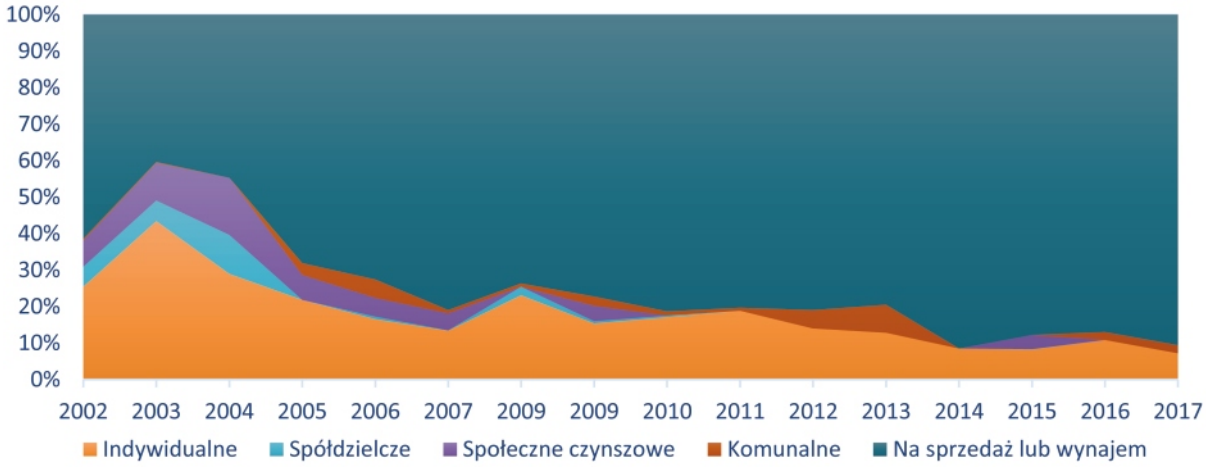
Liczb pozwoleń na budowę mieszkań w Poznaniu w zależności od typu inwestora w latach 2002–2017



Źródło: opracowanie własne na podstawie NBP (2011), NBP (2012), NBP (2018).

Wykres 3

Procentowy udział poszczególnych typów inwestorów w mieszkaniach oddawanych do użytkowania w Poznaniu w latach 2002–2017



Źródło: opracowanie własne na podstawie NBP (2011), NBP (2012), NBP (2018).

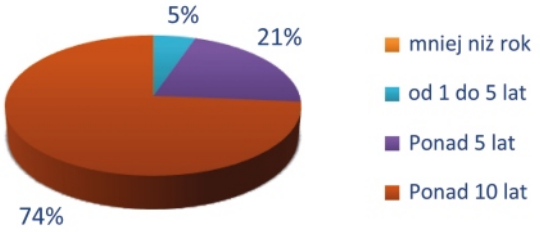
zgodne z ich doświadczeniem zawodowym. Nieco ponad 10% pracowników to osoby, w stosunku do których niezbędne jest przyuczenie ich do wykonywanych obowiązków, a także zauważalna jest konieczność podniesienia przez nich swoich kwalifikacji (patrz Wykres 7). Otrzymane wyniki wskazują, że deweloperzy podczas przeprowadzania rekrutacji zwracają uwagę na wykształcenie i kwalifikacje kandydatów i na tej podstawie decydują się na ich zatrudnienie.

Ponad połowa deweloperów ocenia pozycję rynkową swojego przedsiębiorstwa jako ugruntowaną (53%), a 47% ankietowanych wskazało, że nadal są w fazie rozwoju. Żadna z firm nie oceniła swojej sytuacji jako fazy spadku. Większość działań deweloperów związana jest z budową mieszkań poprzez angażowanie firm budowlanych, połowa ankietowanych skupia również swoje działania na zakupie gruntów, projektowaniu oraz przygotowaniu budowy. Działania marketingowe oraz sprzedaż mieszkań to czynności będące w zakresie działalności niemal połowy ankietowanych, natomiast samodzielna budowa mieszkań (37%) oraz zarządzanie wybudowanymi mieszkaniami (21%) cieszy się mniejszym zainteresowaniem wśród poznańskich deweloperów (co przedstawia Wykres 8).

Niemal 3/4 ankietowanych uważa, że liczba firm, które działają na poznańskim rynku deweloperskim jest wystarczająca, zaledwie 11% ocenia liczbę deweloperów na zbyt duża, natomiast 16% nie ma zdania. Ponad 32% badanych wskazało również, że działalność konkurencji jest podobna do ich działań, natomiast 42% uważa, że oferta konkurencji nie zagraża ich działalności, a w zasadzie pozwala uzupełniać się im wzajemnie. Tylko 11% ankietowanych uznało, że działania konkurencji zagrażają ich działalności. 2/3 ankietowanych jest również zdania, że w najbliższych latach wzrośnie liczba deweloperów, a tym samym zwiększy się konkurencja na rynku. Zaledwie 16% uważa natomiast, że nastąpi zmniejszenie liczby deweloperów. Wyniki te wskazują, że według ankietowanych rynek deweloperski jest atrakcyjnym obszarem prowadzenia działalności, który zachęca potencjalnych inwestorów do wejścia i realizacji inwestycji.

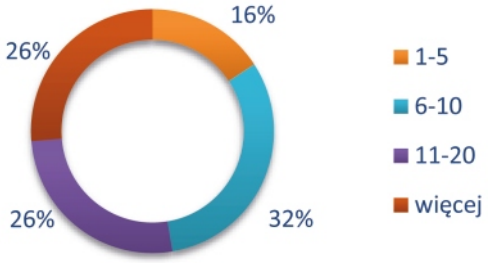
Perspektywy poznańskiego rynku nieruchomości oceniane są bardzo

Wykres 4
Liczba lat prowadzonej działalności



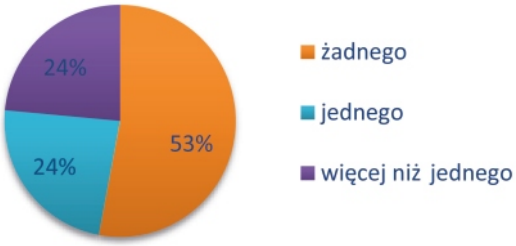
Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Wykres 5
Liczba zatrudnionych osób



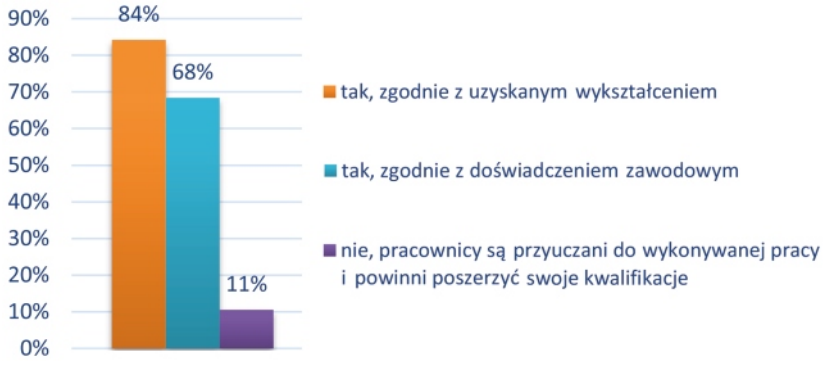
Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Wykres 6
Plany dotyczące zatrudnienia nowych nowych pracowników



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Wykres 7
Kwalifikacje pracowników



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

Wykres 8
Zakres działalności firmy na rynku mieszkaniowym

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

dobrze. Ponad 40% ankietowanych przewiduje, że obroty będą na dotychczasowym poziomie lub wzrosną, natomiast po 26% firm uważa, że mogą spaść bądź nastąpi wzrost obrotów (Tabela 2). Do głównych zalet poznańskiego rynku nieruchomości większość ankietowanych zalicza ciągły duży popyt na mieszkania oraz niskie bezrobocie, w mniejszej mierze wskazywano na dobrą strategię rozwoju aglomeracji poznańskiej (Wykres 9). Natomiast główne wady to przede wszystkim zbyt małe dochody potencjalnych klientów i niska zdolność kredytowa, a także niejasne perspektywy rozwoju Poznania oraz starzenie się i spadek ludności Poznania (Wykres 10).

Niemal 3/4 ankietowanych uważa, że nadal istnieją segmenty rynku mieszkaniowego, na których mogliby sprzedawać swoje usługi, jednak w większości nie planują w najbliższej przyszłości wprowadzać w firmie nowych usług, bądź uzależniają je od działań konkurencji. Najbliższe możliwe inwestycje wśród firm deweloperskich to głównie zakup gruntów lub innych nieruchomości na co wskazało ponad 70% ankietowanych, inne planowane działania to w głównej mierze kursy i szkolenia zarówno dla pracowników jak i właściciela firmy, a także zakup nowego biura pod siedzibę firmy bądź wyposażenia technicznego. Niemal 80% ankietowanych opracowuje również strategie działania na rynku mieszkaniowym, przy czym prawie połowa w perspektywie najbliższych 3–5 lat, natomiast 1/3 na najbliższe na dwa lata.

Do najczęstszych atutów swojej firmy wymienianych przez ankietowanych zaliczyć można przede wszystkim dobre relacje z klientami, a także

Tabela 2
Perspektywy rozwoju poznańskiego rynku mieszkaniowego w ciągu najbliższych 10–15 lat ocenia Pan(i) jako?

Nastąpi wzrost obrotów	26%
Obroty w pewnymi wahaniami będą na dotychczasowym poziomie	42%
Nastąpi spadek obrotów	26%
Nie wiem	5%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

Wykres 9
Główne zalety poznańskiego rynku mieszkaniowego?

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

Wykres 10
Główne wady poznańskiego rynku mieszkaniowego

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

korzystny rozkład przychodów i kosztów oraz wyróżniające kompetencje i doświadczenie (Wykres 11). Najczęstsze słabości związane są z działaniami promocyjnymi – niedoskonałościami systemu reklamy, a także słabym wizerunkiem rynkowym (Wykres 12)

Ponad połowa ankietowanych uważa również, że obowiązujące przepisy w zakresie działalności deweloperskiej są uciążliwe dla działalności ich firmy.

Wśród ankietowanych najczęściej były osoby w wieku 25–35 i 36–50 lat, które działały na rynku nieruchomości od 6–15 lat. Ponad 60% ankietowanych ukończyło studia ekonomiczne, natomiast około 20% studia humanistyczne. Dla 53% ankietowanych działalność na rynku nieruchomości jest jedynym rodzajem działalności zawodowej.

Poznan, Polanka; Źródło: http://pl.wikipedia.org; Autor: MOs810

4. Podsumowanie

Przeprowadzone badania wskazują, że deweloperzy pozytywnie oceniają obecną sytuację na rynku mieszkaniowym. Sprzyja temu sytuacja na całym rynku nieruchomości mieszkaniowych, gdzie stan zasobów mieszkaniowych nadal wymaga poprawy m.in. pod względem wzrostu standardu mieszkaniowego; zwiększa się liczba wydawanych pozwoleń na budowę, a także udział deweloperów w kreowaniu rynku nieruchomości mieszkaniowych. Lokalny rynek oceniają bardzo dobrze jako perspektywiczny pod względem popytu m.in. dzięki niskiemu bezrobociu. Wśród innych wymienianych zalet lokalnego rynku jest akademicki charakter miasta z dużą liczbą studentów, rosnące wynagrodzenia pracowników oraz wzrost zakupów mieszkań na cele inwestycyjne. Dostrzegają również walory pięknych terenów podmiejskich (lasy, jeziora), gdzie z dala od zgiełku można odpocząć i spokojnie żyć. Natomiast obawy budzą perspektywy rozwoju lokalnego rynku mieszkaniowego przede wszystkim pod względem sytuacji gospodarczej jak i demograficznej mieszkańców. Deweloperzy wskazują na brak strategii zarówno w kontekście rozwoju samego Poznania jak i całej aglomeracji poznańskiej. Zauważalny problem to także kwestia dochodowości klientów, która jest zbyt mała, aby posiadać zdolność kredytową. Oznacza to, że pomimo rosnących wynagrodzeń są one nadal zbyt niskie biorąc pod uwagę koszty zakupu mieszkania. Pomimo wielu studentów deweloperzy dostrzegają również problem starzejącego się społeczeństwa i związany z tym spadek ludności Poznania.

Większość ankietowanych wykazuje jednak dobre nastroje względem wypracowanych obecnych i przyszłych obrotów, a także nie widzi konieczności w poszerzaniu obecnie prowadzonej działalności o nowe sfery usług. Tym samym nie przewiduje rozwoju pod względem wielkości firmy i zatrudnianiu nowych pracowników.

Z ankiety wynika wniosek, że jednym z większych problemów firm działających na rynku nieruchomości są obowiązujące przepisy, które utrudniają funkcjonowanie na rynku i realizowanie zaplanowanych inwestycji w takim wymiarze, w jakim by planowali. Zwracał na to również uwagę K. Celka, który przeprowadzał badania dotyczące barier

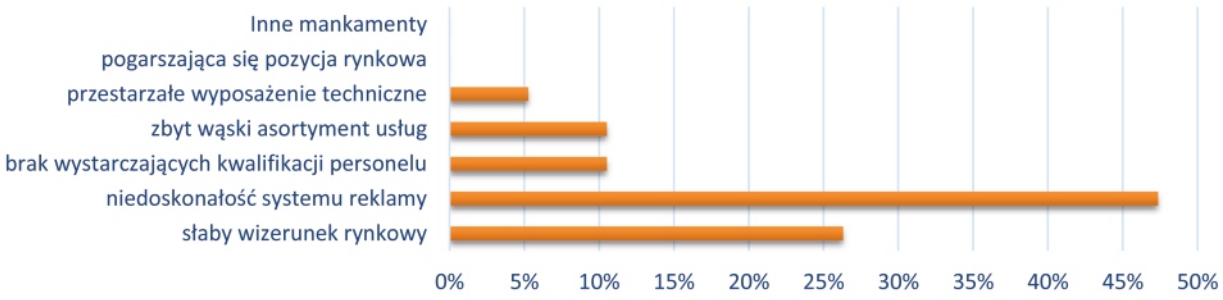
Wykres 11

Które z wymienionych atutów można – Państwa zdaniem – uznać jako zalety w działaniu Waszej firmy?

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

Wykres 12

Które z wymienionych słabości można – Państwa zdaniem – uznać jako mankamenty w działaniu Waszej firmy?



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

rozwoju firm deweloperskich w Poznaniu, w którym firmy do jednych z najważniejszych barier zaliczyły niejasność przepisów prawnych oraz procedury związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę (2012).

Podkreślić należy, że ankietowanych wyróżnia dobra znajomość sytuacji rynkowej wynikająca ze sporego doświadczenia i posiadanych kompetencji, co doceniają klienci i na pewno jest jednym z najważniejszych atutów w procesie obrotu nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę przedstawioną analizę sytuacji deweloperów na ogólnopolskim i lokalnym poznańskim rynku mieszkaniowym wyłania się obraz deweloperów, którzy pełnią istotną rolę w kształtowaniu sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Są to podmioty świadome swojej pozycji na rynku i doskonale odnajdujące się w realiach, w których funkcjonują. Swoją dalszą działalność w głównej mierze uzależniają od sytuacji rynkowej, nie traktując konkurencji jak wroga, lecz możliwe uzupełnienie ich działań.

Bibliografia

1. *Celka K. (2012). Bariery rozwoju działalności deweloperskiej w Polsce, w: Zeszyty Naukowe nr 231, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2012.*
2. *Gawron H. (2016). Tendencje rozwoju poznańskiego rynku mieszkaniowego, Katedra Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań 2016.*
3. *GUS (2017). Budownictwo – wyniki działalności w 2016r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017.*
4. *GUS (2018). Efekty działalności budowlanej w 2017r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2018.*
5. *GUS (2019). Budownictwo w 2018r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2019.*
6. *NBP (2011). Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2010r., Instytut Ekonomiczny we współpracy z oddziałami okręgowymi, NBP, Warszawa 2011.*
7. *NBP (2012). Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011r., Instytut Ekonomiczny we współpracy z oddziałami okręgowymi, NBP, Warszawa 2012.*
8. *NBP (2018). Sytuacja na lokalnych rynkach rynkach nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w 2017r., Departament Analiz Ekonomicznych, NBP, 2018.*
9. *Uchman R. (2001). Rola developerów w rozwoju rynku nieruchomości w Polsce, w: Bryx M. (red), Wybrane aspekty inwestowania na rynku nieruchomości w Polsce, Drukarnia San Def, Warszawa 2001.*
10. *Witold A., Wężyk E., Jaworski T. (2002). System deweloperski w Polsce – bariery, efekty i ryzyko funkcjonowania, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 2002.*

DEVELOPERS ON THE LOCAL HOUSING MARKET IN POZNAŃ – ANALYSIS OF THE BUSINESS ENVIRONMENT

Summary

The last few years have been the time of a significant increase of the importance of developers activities on the dynamically developing real estate market in Poland. Economic changes, financial situation and still unmet housing needs encourage investment activities. The aim of the article is to present the results of research carried out among developers on the local housing market in Poznań regarding the current situation of the company on the market, as well as the analysis of the business environment.

Key words

developer, housing market, flat

JEL classification

L85, O18, R31

UWARUNKOWANIA AKTYWNOŚCI INWESTYCYJNEJ NA RYNKU NAJMU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

dr Anna Mazurczak
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

dr Łukasz Strączkowski
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Streszczenie

Rynek najmu mieszkań jest jednym z najdynamiczniej rozwijających się segmentów polskiego rynku nieruchomości. Rozwój ten w dużej mierze zależy od szeregu czynników instytucjonalnych, w tym zmian ustawodawczych. Zwiększona aktywność inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych wynika zarówno z dostrzegania dużego potencjału rynku najmu, jak również możliwości oferowanych poprzez rozwiązani systemowe. Artykuł prezentuje bieżące uwarunkowania aktywności inwestycyjnej w segmencie najmu nieruchomości mieszkaniowych oraz ofertę mieszkań na rynku najmu w Poznaniu w 2018r.

Słowa kluczowe

rynek najmu mieszkań, oferta mieszkaniowa

1. Wstęp

W ostatnich latach obserwowana jest stopniowa zmiana struktury polskiego rynku mieszkaniowego, wynikająca ze zwiększonej aktywności inwestorów kupujących mieszkania na wynajem. Popyt na tym rynku generowany był głównie przez osoby kupujące lokale w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Postrzeganie nieruchomości mieszkaniowej jako formy lokowania kapitału, zapewniającej wzrost jego wartości, przy równoczesnym osiąganiu stabilnych w czasie dochodów czynszowych, powoduje ciągły wzrost zainteresowania rynkiem najmu zarówno ze strony inwestorów indywidualnych, jak i podmiotów instytucjonalnych.

Posiadanie mieszkania na własność, oprócz funkcji konsumpcyjnych, jest dla większości osób rodzajem inwestycji. Najem jako alternatywna forma władania nieruchomościami mieszkaniowymi rozdziela funkcję konsumpcyjną i funkcję inwestycyjną, będąc dla właściciela dobrem inwestycyjnym, a dla najemcy zapewniając użyteczność [Dziworska 2017, s. 46].

Rozwój rynku najmu uwarunkowany jest czynnikami makroekonomicznymi, prawno–politycznymi oraz społecznymi, w tym przede wszystkim zmianą sposobów postrzegania mieszkania. Priorytetem pokolenia osób urodzonych w latach 90-tych nie jest już posiadanie nieruchomości na własność, a możliwość mobilności i dynamicznego podejmowania decyzji, dotyczących przede wszystkim miejsca pracy i zamieszkania. W tym kontekście zakup nieruchomości mieszkaniowej staje się główną barierą rozwoju. Konsekwencją tej ewolucji zachowań użytkowników mieszkań jest przede wszystkim rozwój rynku najmu i zwiększona obecność na polskim rynku mieszkaniowym inwestorów instytucjonalnych, jak fundusze nieruchomości i instytucje bankowe. Traktowanie nieruchomości mieszkaniowej jak lokaty kapitału daje także nowe możliwości sektorowi firm deweloperskich, które swoją ofertę mogą kierować nie tylko do klienta indywidualnego, ale także do inwestora instytucjonalnego. Spotykana już na polskim rynku sprzedaż inwestorowi instytucjonalnemu całej fazy w wieloetapowym projekcie mieszkaniowym stanowi dla deweloperów szybszą i mniej ryzykowną alternatywę w stosunku do tradycyjnej sprzedaży.

Stopy zwrotu z inwestycji mieszkaniowych w Polsce utrzymują się na stosunkowo wysokim poziomie w porównaniu do alternatywnych form lokowania kapitału. Według danych za rok 2018 inwestycja mieszkaniowa, nie uwzględniająca kosztów transakcyjnych nadal była krótkookresowo opłacalna. Zakładając średniej wysokości czynsz możliwy do uzyskania w Warszawie i 6 największych miastach Polski, rentowność inwestycji mieszkaniowej była wysoka względem oprocentowania lokaty bankowej, nieco niższa względem rentowności 10-letnich obligacji skarbowych i pozostała zbliżona do stopy kapitalizacji uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Relacja kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu ciągle umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu [NBP 2019].

2. Uwarunkowania rozwoju rynku najmu w Polsce

Rozwój rynku najmu w dużej mierze zależy od szeregu czynników instytucjonalnych, skupiających się wokół prowadzenia polityki mieszkaniowej wspierającej wzrost dostępności mieszkań na wynajem [Czerniak, Rubaszek 2016, s. 6]. Potwierdzają to zmieniające się dynamicznie w ostatnich latach (od 2017r.) przepisy, stymulujące rynek najmu. Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości z 20 lipca 2017r. [Dz.U. 2017, poz. 1529] w istotny sposób zmieniła krajobraz tego rynku, wprowadzając możliwość zawierania tzw. umowy najmu instytucjonalnego, czyli nowego rodzaju umowy o uproszczonej procedurze eksmisyjnej (art. 119). Umowa taka może być zawierana przez osobę fizyczną, osobę prawną lub inny podmiot, prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali. W umowie najemca zrzeka się prawa do lokalu socjalnego. Przed wejściem w życie przepisów Ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości z uproszczonej procedury eksmisyjnej można było korzystać jedynie z tytułu umowy najmu okazjonalnego, która wymagała jednak od lokatora deklaracji poddania się ewentualnej procedurze eksmisyjnej i wykazania ewentualnego miejsca wyprowadzki. W odróżnieniu od najmu instytucjonalnego, ten rodzaj umowy dotyczy jedynie osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. Istotną różnicą w tych dwóch formach jest kwestia opodatkowania przychodów z tytułu najmu. Przy umowach najmu instytucjonalnego opodatkowanie przychodów z tytułu najmu po stronie wynajmującego wynika z jego formy prawnej. Umowy te zawierane są wyłącznie przez przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali. Przychody będą zatem rozliczane tak jak inne przychody z prowadzonej działalności gospodarczej. Obowiązujące w Polsce przepisy dotyczące najmu okazjonalnego zakładają z kolei możliwość skorzystania z podatku zryczałtowanego w wysokości 8,5%.

Istotny wpływ na kształtowanie struktury rynku mieszkań na wynajem miało powołanie do życia w 2014r. przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) Funduszu Mieszkań na Wynajem. Z założenia jest to oferta segmentu ekonomicznego, skierowana do osób, których nie stać na wynajem mieszkania po cenach rynkowych. Fundusz działa od 2015 roku, stale zwiększając ofertę mieszkań – docelowa skala działalności funduszu to 20 tys. mieszkań w 7 dużych miastach. Na inwestycje budżetowe realizowane w ramach zasobu najmu instytucjonalnego przeznaczono 5 mld zł w okresie 5 lat funkcjonowania. Działalność Funduszu Mieszkań na Wynajem ma wspierać mobilność zawodową Polaków i stanowić alternatywę dla osób szukających mieszkania, które nie mogą lub nie chcą brać długoletnich kredytów na zakup mieszkania.

Doświadczenia operacyjne i strategia Funduszu Mieszkań na Wynajem BGK oraz coraz częstsze transakcje zakupu pakietów mieszkań przez inwestorów instytucjonalnych (Bouwfonds, Catella, Resi4Rent) potwierdzają, że instytucjonalny wynajem mieszkań może stać się najbardziej konkurencyjnym obszarem inwestycji na polskim rynku mieszkaniowym.

Istotnym czynnikiem w kontekście rozwoju rynku najmu w Polsce może być wejście w życie przepisów ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości mieszkalnych (FINN), a zatem polskiego odpowiednika podmiotów typu Real Estate Investment Trust (REIT). REIT od ponad 50 lat inwestują na rynku nieruchomości na całym świecie, korzystając przy tym z uprzywilejowanej pozycji podatkowej. Do końca 2018r. 38 krajów, w tym 16 krajów Unii Europejskiej wprowadziło struktury typu REIT [EPRA 2017]. W październiku 2018r. projekt ustawy o FINN został złożony w Sejmie. Według danych koordynatora Rady Mieszkalnictwa przy Prezesie Rady Ministrów podejmowane zmiany regulacyjne mają na celu przyspieszenie realizacji programu rządowego „Mieszkanie plus".

3. Segmenty rynku najmu

O rozwoju rynku najmu świadczy wyraźne wyodrębnienie, z punktu widzenia długości trwania stosunku najmu, dwóch segmentów: rynku najmu krótkoterminowego oraz długoterminowego. Rynek najmu krótkoterminowego to przede wszystkim oferta mieszkań w dużych miastach oraz miejscowościach turystycznych. Popularną formą najmu krótkoterminowego są lokale w aparthotelach oraz w condohotelach. Na tym rynku powstało wielu operatorów oraz serwisy specjalizujące się w najmie krótkoterminowym jak Sun&Snow i AirBnB [CBRE 2017]. Oferta tego typu charakteryzuje się gwarancją stałych przychodów i profesjonalnym zarządzaniem. Operatorzy sprzedają lokale jako samodzielne lokale użytkowe obciążone 23% stawką VAT. Pojawiają się jednak już pierwsze sygnały dużego przesycenia rynku tego typu mieszkaniami (np. w Krakowie).

Rynek najmu długoterminowego jest stosunkowo rozproszony i stanowi przede wszystkim ofertę prywatnych właścicieli. Korzystając z dostępnych instrumentów ochrony prawnej stron umowy oraz elastyczność reakcji na zmiany w otoczeniu, umowa najmu długoterminowego może zawierać zapisy dające poczucie bezpieczeństwa każdej stronie. Umowy zawierane są na okres minimalnie 12 miesięcy. Na rynkach w największych miastach konkurencja w tym sektorze jest dość silna, szczególnie na obszarach dużej aktywności firm deweloperskich. Wymaga to od właścicieli uwzględniania w kalkulacji opłacalności inwestycji dłuższych okresów bezczynszowych (przerw w najmie).

Zarówno rynek krótkoterminowego jak i długoterminowego najmu znajdują się w ważnej fazie rozwoju, w której powinna nastąpić pewna standaryzacja procedur, umów najmu, obsługi i wypracowania poziomu równowagi pomiędzy najemcami a wynajmującymi. Jest to kluczowy aspekt również w kontekście dalszego wzrostu udziału inwestorów instytucjonalnych w tym segmencie rynku nieruchomości.

4. Zmiany na rynku najmu w Poznaniu w latach 2012–2018

W ostatnich latach (2012–2018), na poznańskim rynku najmu mieszkań, można zaobserwować wyraźne zwiększanie się przeciętnej stawki najmu za 1 m^2 powierzchni mieszkaniowej (por. Wykres 1). O ile na początku okresu – w 2012 roku – stawka nie przekraczała kwoty 29 zł, o tyle na koniec 2018 roku wyraźnie przełamała poziom 37 zł. W badanym czasie zauważyć można także pewne wahania, nie zmienia to jednak faktu, że z kwartału na kwartał stawka za 1 m^2 średnio zwiększała się o 32 grosze.

Mówiąc o dynamice wzrostu stawki, można powiedzieć, że od roku 2012 do 2018 – przeciętna stawka najmu zwiększyła się o 30%. W tym czasie ceny sprzedaży mieszkań, zgodnie z danymi publikowanymi przez Narodowy Bank Polski (NBP), zwiększyły się o: 15% – w przypadku ceny ofertowej i 17% – w odniesieniu do ceny transakcyjnej na rynku pierwotnym oraz 24% – w przypadku ceny ofertowej i 10% – w odniesieniu do ceny transakcyjnej na rynku wtórnym. A zatem można powiedzieć, że stawki najmu rosną szybciej od cen sprzedaży mieszkań.

Z najmem bardzo często wiąże się problem sezonowości. Dość powszechnie uważa się, że stawki najmu mogą wzrastać w pewnych okresach, w ciągu roku, np. ze względu na tzw. akademicki charakter miasta, czy mówiąc wprost obecność na rynku studentów.

W przypadku sezonowości – można powiedzieć, że:

- w pierwszym kwartale każdego roku przeciętna stawka najmu sięgnęła poziomu 31,3 zł, tym samym była niższa od przeciętnej kwartalnej o 3%, tj. o niecały 1 zł;
- w drugim kwartale każdego roku przeciętna stawka najmu sięgnęła poziomu 31,6 zł, a zatem była niższa od przeciętnej kwartalnej o 2%, tj. o 0,6 zł;
- w trzecim kwartale każdego roku przeciętna stawka najmu osiągnęła wartość 32,9 zł, a więc była wyższa od przeciętnej kwartalnej o 2%, tj. o 0,7 zł;
- zaś w czwartym kwartale każdego roku przeciętna stawka najmu była najwyższa, osiągnęła poziom 33 zł i była wyższa od przeciętnej kwartalnej o 0,8 zł.

To oznacza, że spoglądając na stawki najmu mieszkań z punktu widzenia sezonowości, relatywnie najniższe stawki odnotowuje się w miesiącach styczeń–marzec, najwyższe zaś – w kwartale ostatnim (październik–grudzień).

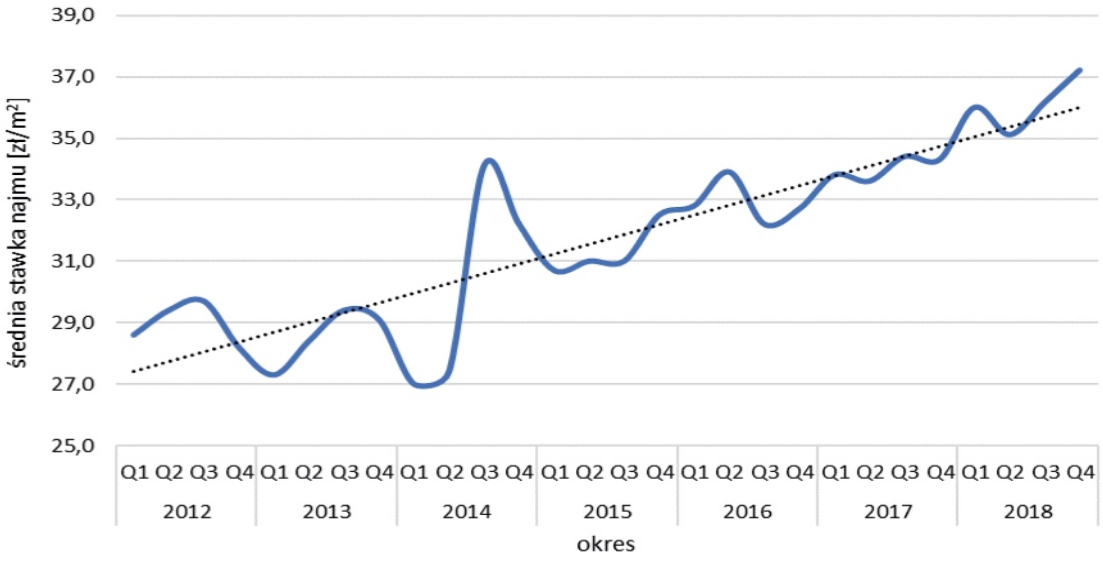
5. Struktura oferty najmu mieszkań w czwartym kwartale 2018 roku

Strukturę oferty mieszkań na wynajem w Poznaniu uznać można za stosunkowo zróżnicowaną. Na rynku dostępnych jest wielu różnych mieszkań – od mniejszych, po większe, od usytuowanych w centralnych częściach miasta, po zlokalizowane w miejscach bardziej oddalonych od centrum Poznania. By ukazać zróżnicowanie oferty przyjęto następujące kryteria segmentacyjne: lokalizacja (rejony mieszkaniowe), liczba pokoi, powierzchnia mieszkań, ogólny poziom czynszu za mieszkanie[1]. Warto dodać, że szczególnie ostatnie z wymienionych kryteriów jest istotne, bowiem nie tylko ukazuje strukturę oferty według opłat płaconych właścicielom wynajmowanych mieszkań, ale również daje pogląd w przypadku podejmowania decyzji inwestycyjnych (np. czy opłacalne w sensie ekonomicznym jest kupowanie mieszkań na wynajem).

Pierwszym kryterium, które wzięto pod uwagę przy określaniu struktury oferty była lokalizacja – wyróżniono najbardziej popularne w ogólnej ofercie rejony mieszkaniowe miasta Poznania.

Wykres 1

Zmiany stawek najmu mieszkań w Poznaniu w latach 2012–2018



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP oraz badań własnych.

[1] Na potrzeby prac zebrano dostępne na lokalnym rynku najmu oferty mieszkań w liczbie n=185. Zastosowano dobór nielosowy, ze względu na brak możliwości określenia operatu losowania, a w konsekwencji wykorzystania doboru losowego. Każde z mieszkań, które znalazło się w skonstruowanej bazie danych, opisane zostało za pomocą następujących cech: rejon mieszkaniowy, ulica, liczba pokoi, powierzchnia, piętro, poziom czynszu oraz stawka 1m^2. Umożliwiło to określenie struktury oferty, co stanowi główny cel pracy.

Stosunkowo największy udział ofert odnotowano w takich lokalizacjach jak: Naramowice (16%), Jeżyce (15%) oraz Grunwald (13% ogółu zebranych ofert)[2].

Nieco mniejszy udział (wśród wskazanych rejonów miasta) mają takie lokalizacje jak: Winogrady (7%) oraz Piątkowo (4%) – por. Wykres 2.

Z kolei biorąc pod uwagę powierzchnie oferowanych do wynajmu mieszkań, wyraźnie widać, że stosunkowo największy udział stanowią lokale o powierzchni od 35 do 50 m^2 (35% ogółu oferty). Nieco mniejszą część oferty tworzą jednostki najmniejsze – o metrażu do 35 m^2 (1/4 oferty). Mniejszy zaś udział przypada mieszkaniom o powierzchni od 65 do 80 m^2 oraz powyżej 80 m^2 – odpowiednio 10% i 9% oferty (por. Wykres 3). W nawiązaniu do tych informacji – zdecydowanie największy udział w ofercie rynkowej mają mieszkania dwupokojowe – jest to blisko co drugie oferowany lokal na wynajem (46%). Blisko czwartą część stanowią jednostki jedno- i dwupokojowe (odpowiednio 25% i 23%). Czteropokojowe mieszkania odznaczają się już niewielkim udziałem, nie przekraczającym 10%.

Łącząc przedstawione powyżej cechy (powierzchnia i liczba pokoi w mieszkaniu) dość interesująco przedstawia się oferta lokali na wynajem. Otóż wśród mieszkań o powierzchni do 35 m^2 – zdecydowana większość to jednostki jednopokojowe (87%). Wśród lokali o powierzchni od 35 do 50 m^2 – dominują jednostki dwupokojowe (86%). Ale już w grupie mieszkań o metrażu od 50 do 65 m^2 – oferta jest dość wyraźnie podzielona. Znajdują się tu zarówno jednostki dwupokojowe (47%), jak i trzypokojowe (53%) – odpowiednie grupy mieszkań zaprezentowano na Wykresie 4.

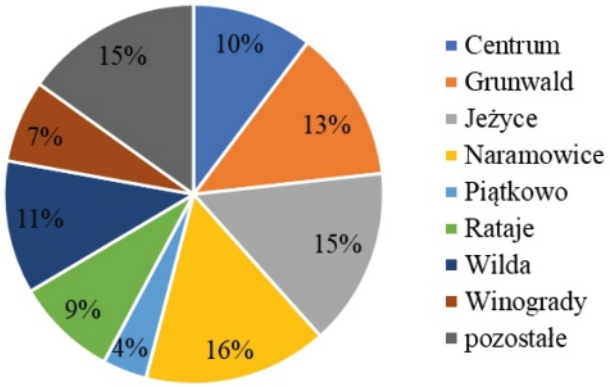
Z punktu widzenia i potencjalnego najemcy, i potencjalnego inwestora, kluczową kwestią jest wysokość czynszu za najem/wynajem mieszkania.

I tak obserwując ofertę można powiedzieć, że największy udział stanowią mieszkania, w których wysokość czynszu sięga poziomu od 1500 do 2000 zł (34%), względnie od 1000 do 1500 zł (28%). Nie oznacza to, że na rynku nie odnotowuje się wyższych opłat za wynajem. Wręcz przeciwnie – znaleźć można także i lokale, w których miesięczne opłaty dla właściciela za korzystanie z mieszkania są wyższe od 3000 zł (7%) – por. Wykres 5.

[2] Przyjęto podział na rejony przyjęty w innych opracowaniach i projektach badawczych realizowanych w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

Wykres 2

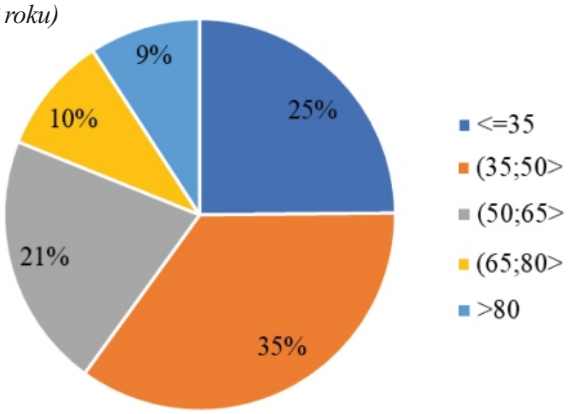
Struktura oferty na rynku najmu mieszkań według głównych rejonów mieszkaniowych (stan na koniec 2018 roku)



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

Wykres 3

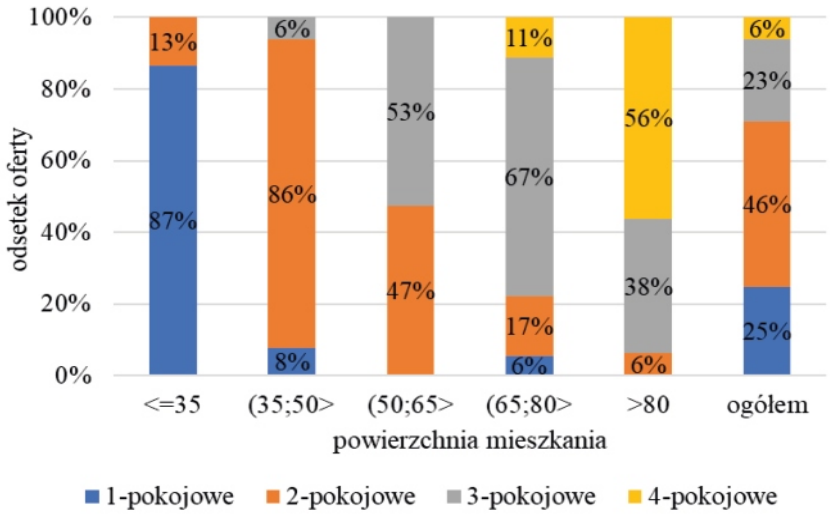
Struktura oferty na rynku najmu mieszkań według powierzchni mieszkań (stan na koniec 2018 roku)



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

Wykres 4

Struktura oferty na rynku najmu mieszkań według powierzchni i liczby pokoi w mieszkaniu (stan na koniec 2018 roku)



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

Oczywiście wysokość płaconego czynszu zależna jest od m.in. typu budynku, standardu mieszkania, umeblowania (lub nie) etc. Zależna jest także od cech przedstawionych wcześniej, tj.: rejonu mieszkaniowego, liczby pokoi, powierzchni mieszkania, czy też piętra, na którym usytuowany jest lokal. Dodatkowo dla inwestora ważną informacją jest wysokość stawki czynszu za 1 m^2, bowiem umożliwia to proste porównanie z ceną zakupu 1 m^2, a tym samym pozwala na obliczenie np. stóp zwrotu czy okresu zwrotu z inwestycji. W odniesieniu do tego, w Tabeli 1 zaprezentowano najważniejsze informacje dotyczące stawek najmu z 1 m^2 powierzchni mieszkaniowej.

Co oznaczają powyższe informacje? Otóż wyraźnie widać, że stosunkowo wyższe stawki obserwuje się w rejonach bliższych centrum miasta – w samym centrum (43 zł/m^2), na Jeżycach (50 zł/m^2), na Wildzie (40 zł/m^2). Względnie niższe zaś na Naramowicach (32 zł/m^2) czy Piątkowie (36 zł/m^2). Gdy pod uwagę weźmie się powierzchnię oferowanych na wynajem mieszkań – uwagę zwraca fakt, że wraz ze wzrostem powierzchni mieszkania, maleje przeciętna stawka najmu – z 45 zł/m^2, w przypadku mieszkań najmniejszych, do 28 zł/m^2, w jednostkach o największym metrażu. Analogicznie zaobserwować można taką relację przy liczbie pokoi – wraz ze wzrostem liczby pokoi, maleje przeciętna stawka najmu.

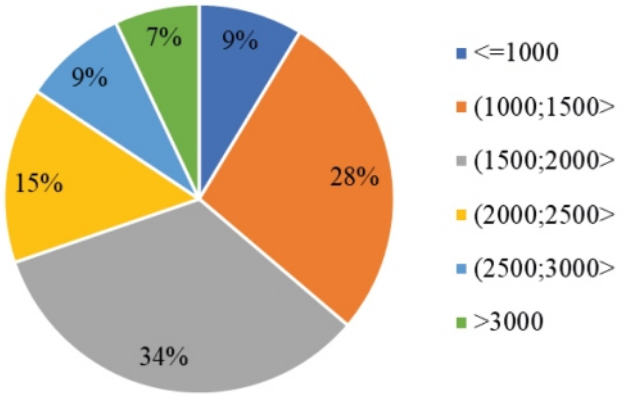
6. Podsumowanie

Rynek najmu jest segmentem rynku nieruchomości mieszkaniowych, który dynamicznie rozwija się w Poznaniu (podobnie zresztą jak i w innych dużych miastach Polski, takich jak: Wrocław, Kraków, Gdańsk, nie mówiąc o Warszawie). Jest to rezultatem m.in. zachowań różnych podmiotów – zwykłych uczestników rynku nieruchomości, którzy chcą i muszą zaspokajać własne potrzeby mieszkaniowe (studenci, młode gospodarstwa domowe przed zakupem mieszkania, względnie te, które zakupem nie są zainteresowane), a także inwestorów, którzy chcą realizować swoje cele ekonomiczne, inwestycyjne (chcą np. kupować mieszkania, po to by czerpać z nich dochody).

Jak można zauważyć, oferta mieszkań na wynajem, na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu – jest zróżnicowana, pod wieloma względami. Oczywiście nie tylko na rynku najmu tzw. długoterminowego, który tu przedstawiono, ale także tzw. najmu krótkoterminowego, który wymaga osobnych badań, a następnie porównań. W tym kontekście należy podkreślić, że przedstawione powyżej informacje dotyczące oferty najmu mieszkań, stanowią pewien przyczynek do dalszych pogłębionych badań nad rynkiem najmu w Poznaniu. Stosowne prace są planowane w najbliższej przyszłości, zaś ich rezultaty będą stopniowo upowszechniane.

Wykres 5

Struktura oferty na rynku najmu mieszkań według wysokości czynszu za wynajem/najem mieszkania (stan na koniec 2018 roku)



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

Tabela 1

Przeciętne stawki najmu 1m^2 powierzchni mieszkaniowej na rynku w Poznaniu według lokalizacji, powierzchni i liczby pokoi w mieszkaniu (stan na koniec 2018 roku)

wg rejonu mieszkaniowego		wg powierzchni		wg liczby pokoi	
rejon	przeciętna stawka za 1m^2 (w zł)	powierzchnia (w m^2)	przeciętna stawka za 1m^2 (w zł)	liczba pokoi	przeciętna stawka za 1m^2 (w zł)
Centrum	43	<=35	45	1	44
Grunwald	36	(35;50>	41	2	41
Jeżyce	50	(50;65>	37	3	33
Naramowice	32	(65;80>	32	4	31
Piątkowo	36	>80	28	x	x
Rataje	37	x	x	x	x
Wilda	40	x	x	x	x
Winogrady	37	x	x	x	x

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

Bibliografia

1. *Czerniak A., Rubaszek M. (2016). Znaczenie prywatnego rynku najmu nieruchomości dla stabilności makroekonomicznej krajów strefy euro, Instytut Ekonomiczny NBP, „Materiały i Studia", nr 325, Warszawa.*
2. *Dziworska K. (2017). Rynek najmu mieszkań – współczesne dylematy, Zarządzanie i Finanse, Journal of Management and Finance, Vol. 15, No. 1/2017, Gdańsk.*
3. *Global REIT Survey (2017). European Public Real Estate Association, www.epra.com.*
4. *Projekt ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości z dnia 19.05.2017, Ministerstwo Finansów,* http://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12290954.
5. *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych w Polsce w 4 kwartale 2018r. (2019). Narodowy Bank Polski, Warszawa.*
6. *Rynek mieszkaniowy w Polsce 2017, CBRE, 2017, Warszawa.*
7. *Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości z dnia 20 lipca 2017r., Dz.U. 2017, poz. 1529.*

THE OFFER OF APARTMENTS ON THE POZNAŃ RENTAL MARKET IN 2018

Summary

The rental market is one of the most dynamically developing segments of the Polish real estate market. This development depends to a large extent on a number of institutional factors, including legislative changes. Increased activity of individual and institutional investors results both from the perceived high potential of the rental market, as well as the possibilities offered by system solutions. The article presents current conditions of investment activity in the segment of rental real estate and the offer of apartments on the rental market in Poznań in 2018.

Key words

flat rental market, housing offer

JEL classification

R3, R5

OCENA OPŁACALNOŚCI BUDOWY GALERII HANDLOWEJ NA PRZYKŁADZIE MIASTA OLSZTYN

dr Waldemar Kozłowski
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
Wydział Nauk Ekonomicznych

Streszczenie

Galerie handlowe pełnią szczególną rolę w strukturze miasta. Są nie tylko użyteczne i funkcjonalne ekonomicznie, ale stanowią istotną część przestrzeni życiowej mieszkańców. Problemem poruszonym w artykule jest kwestia oceny opłacalności inwestycji w nieruchomość handlową. Przedmiotem badań jest Galeria Warmińska sp. z o.o. w Olsztynie. Celem pracy jest ocena inwestycji w galerie handlową w perspektywie finansowej, ekonomicznej oraz strategicznej.

Słowa kluczowe

galeria handlowa, ocena ekonomiczna, finansowa, strategiczna

1. Wstęp

Nieustanne przemiany zachodzące na rynku nieruchomości handlowych i postępujący w ich rezultacie rozwój różnych form handlu detalicznego, zwłaszcza centrów oraz galerii handlowych wydaje się służyć interesom klientów. Mimo kryzysu obserwuje się budowanie nowych obiektów, które stają się naturalnym elementem zabudowy miast i miejscem, które przyciągają rzesze klientów (Gazdecki M. 2010; Kaczmarek T. 2010).

Współczesne miasta w coraz większym stopniu stają się przestrzeniami konsumpcji, w których jednym z głównych modeli przestrzennych jest centrum handlowe lub galeria handlowa, które coraz częściej stają się głównym miejscem spędzania wolnego czasu, w którym mieszkańcy miast mogą zrealizować niemal wszystkie swoje potrzeby od zakupów po zajęcia rekreacyjne włącznie (Adamowicz M., Zaręba M. 2015).

Galerie handlowe stają się wizytówkami aglomeracji, w których są zlokalizowane a ich rosnąca popularność powoduje także podnoszenie standardów i wymagań stawianych tradycyjnym, miejskim przestrzeniom publicznym przez ich użytkowników. To przestrzeń, w której klienci spędzają wiele czasu, umawiają się na spotkania biznesowe i prywatne. Zarządcy i właściciele centrów i galerii handlowych są świadomi, jak ważną rolę w portfelu klientów ich biznesu stanowią rodziny (Twardzik M. 2013).

Struktura działalności handlowej jest kształtowana przez oczekiwany popyt, przewidywane obroty, rentowność, warunki działania sklepów, charakter sprzedawanych towarów, oczekiwaną marżę handlową oraz bezpośrednie koszty obrotu określonymi towarami (Dzieciuchowicz J. 2012).

Galerie handlowe nie tylko wyodrębniają i kreują nową, ale także zawłaszczają przestrzeń miejską. Jako obiekty wielkopowierzchniowe i wielkogabarytowe – modyfikują krajobraz i panoramę miast. Ich pojawienie się w miejskim krajobrazie bardzo często oznacza zatem nie tyle jego wzbogacenie czy urozmaicenie, co degradację (Celińska–Janowicz D. 2014).

Problemem poruszonym w artykule jest kwestia oceny opłacalności nieruchomości handlowych. Przedmiotem badań jest Galeria Warmińska Sp. z o.o. w Olsztynie. Celem pracy jest ocena opłacalności budowy galerii handlowej w aspekcie finansowym, ekonomicznym oraz strategicznym. Dane do opracowania zostały pozyskane z Banku Danych Lokalnych i Urzędu Statystycznego oraz Spółki Galeria Warmińska Sp. z o.o.

Metody badawcze wykorzystane w opracowaniu:

- analiza i ocena finansowa – oparta na narzędziach takich jak: NPV, IRR, DPB, NPVR, oraz ocenie rentowności w odniesieniu do uzyskiwanych zysków operacyjnych;
- analiza i ocena ekonomiczna – oparta na wycenie korzyści, w odniesieniu do takich obszarów ekonomicznych jak: rynek pracy, ilość klientów oraz turystów zakresu oddziaływania galerii na tzw. jakość życia społeczności lokalnych;
- analiza i ocena strategiczna oparta została na wskaźnikach jakościowych.

2. Specyfika i funkcje budowy galerii handlowych w miastach

Galeria handlowa, w obecnych czasach jest pojęciem rozpoznawanym i definiowanym w różnym kontekście związanym ze skupiskiem handlu (Matysiak N. 2009). Generalnie galeria handlowa kojarzona jest w głównej mierze z wysoką jakością jak i również wielkopowierzchniowym obiektem[1]. Warunkiem koniecznym powstania galerii handlowej jest przylegający do niej parking, różnorodne punkty gastronomiczne, sklep – magnes rozumiany jako sklep samoobsługowy nie mniejszy niż 100 m^2. Podstawowe cechy galerii handlowych przedstawiono na Rysunku 1.

Centralną funkcją galerii handlowej jest funkcja handlowa, jest to miejsce przede wszystkim służące do robienia zakupów, kolejną istotną funkcją galerii jest budowanie wizerunku miasta, poprzez przyciąganie klientów oraz turystów zarówno krajowych jak i zagranicznych. Galerie handlowe pełnią również funkcję przestrzenną służą do tworzenia, odtwarzania lub wspomagania przestrzeni publicznych, są sposobem na rewitalizację tych rejonów miasta, które uważamy za wartościowe, np. ze względów historycznych (np. Galeria Kazimierz, Galeria Łódzka, Stary Browar Poznań) w miejscach, gdzie jej powstanie byłoby pożądane (Gwizdak W. 2006). Z tego względu podjęcie racjonalnej decyzji inwestycyjnej w zakresie budowy galerii handlowej powinno być poprzedzone wnikliwą analizą otoczenia projektu inwestycyjnego.

Według Kucharskiej–Stasiak, inwestor musi „Oprócz uwarunkowań prawnych i finansowych powinien uwzględnić uwarunkowania rynkowe (Kucharska–Stasiak E. 1999). Czynniki te określają strumień dochodów generowanych w okresie eksploatacji obiektów handlowych. Są to między innymi:

- stan koniunktury w sektorze handlu oraz w gospodarce;
- potencjalny popyt w sektorze gospodarstw domowych wyrażony tempem zmian spożycia indywidualnego z dochodów osobistych;
- średnie ceny najmu powierzchni handlowych;
- podaż powierzchni handlowej;
- nakłady inwestycyjne na realizację obiektów handlowych;
- ceny gruntów pod budownictwo handlowo–usługowe.

Najczęściej galerie handlowe są lokalizowane w centrach miast, przy zbiegu głównych ulic bądź w bliskości z obiektami infrastruktury komunikacyjnej przyciągających dużą liczbą osób takimi jak: dworce, lotniska, przejścia graniczne itp. (Nagy E. 2001). Istotną kwestią jest przyciągnięcie jak największej ilości potencjalnych klientów. Na wybór lokalizacji wpływa wiele czynników takich jak: liczba i struktura ludności, stopień zurbanizowania terenu, infrastruktura transportowa jak również wielkość ośrodka handlowego (Bryx M., Matkowski R. 2002).

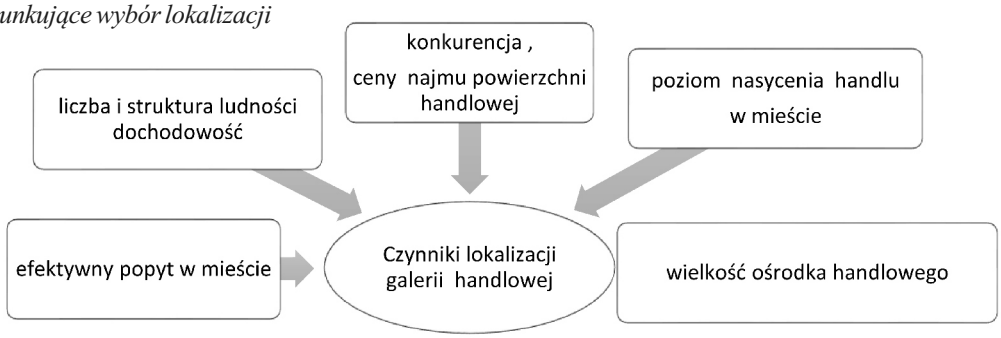
Lokalizacja galerii jest związana z plastycznością handlu (Rysunek 2), gdzie lista czynników lokalizacyjnych jest niestała. Czynniki lokalizacji można sprecyzować jako wymogi oraz walory lokalizacyjne, postawione przez inwestora co do miejsca lokalizacji, w celu uzyskania odpowiednich efektów. Elementy te mają charakter stymulatorów lokalizacji, gdyż przyciągają i pobudzają określoną działalność na wybranym obszarze.

Dla działalności handlowo–usługowej podstawową rolę odgrywa zapotrzebowanie i umiejscowienie w dużej bliskości z jak największą liczbą potencjalnych klientów (Budner W. 1999).

Rysunek 1
Cechy galerii handlowej

Źródło: opracowanie na podstawie Matysiak N. (2009).

Rysunek 2
Czynniki warunkujące wybór lokalizacji



Źródło: opracowanie własne na podstawie Jakubowska J. (2011).

[1] Międzynarodowa Rada Centrów Handlowych (*International Council of Shopping Center*, ICSC) w 2005 roku opracował europejski standard definicji centrum handlowego. Opracowana i przyjęta przez nich definicja zakłada, iż galeria handlowa jest obiektem zaplanowanym, wybudowanym i zarządzanym jako całość. Definicja ta reguluje również minimalną powierzchnię, do wynajmu która powinna wynosić 5 000 m^2 brutto. ICSC kładzie duży nacisk na spójność obiektu, funkcjonalność, przystosowanie dla osób niepełnosprawnych i funkcjonowanie jako całości.

3. Model oceny opłacalności inwestycji w galerie handlowe

Mając na uwadze zróżnicowaną rolę galerii handlowych w ujęciu lokalnym należy przyjąć, iż ocena inwestycji w badanym obszarze powinna ujmować nie tylko perspektywę finansową związaną z opłacalnością biznesową, ale także ekonomiczną, społeczną oraz strategiczną (Rysunek 3)[2].

Ocena finansowa inwestycji opiera się na sformalizowanych technikach umożliwiających porównanie nakładów i prognozowanych przychodów z tytułu realizacji inwestycji. Najważniejsze z punktu widzenia oceny są takie metody jak: wartość bieżąca netto (NPV), IRR wewnętrzna stopa zwrotu, rentowność nakładów (NPVR), oraz okres zwrotu (DPB).

Ocena ekonomiczno–społeczna inwestycji jest bardziej złożonym elementem oceny. Ocena opiera się bowiem na niesformalizowanej ocenie niemierzalnych korzyści i kosztów, wyrażonych za pomocą tzw. cen dualnych[3]. Do najbardziej zauważalnych korzyści zaliczyć można wzrost zatrudnienia, wzrost ilości podmiotów gospodarczych, wzrost dochodu gmin z tytułu podatków PIT, CIT, wzrost popytu konsumpcyjnego, poprawę jakości życia, wzrost zadowolenia, itp.

Ocena strategiczna inwestycji odnosi się do pomiaru korzyści strategicznych jakie uzyska miasto poprzez realizację inwestycji w galerię handlową. Do podstawowych aspektów analizy i oceny strategicznej zaliczyć możemy kwestię wzrostu wartości nieruchomości, promocję miasta, podniesienie jego ratingu, postrzeganie i tworzenie klimatu inwestycyjnego, napływ kolejnych inwestycji bezpośrednich itp. (Kochaniec A. 2011).

4. Charakterystyka obszaru badań

4.1. Charakterystyka miasta Olsztyn

Olsztyn jest to największe miasto północno–wschodniej Polski. Powierzchnia miasta od kilku już lat pozostaje niezmieniona, następują jedynie pewne przesunięcia terenów pomiędzy poszczególnymi typami gruntów znajdującymi się w granicach administracyjnych Olsztyna. Na przestrzeni lat 2000–2015 odnotowano wzrost powierzchni gruntów leśnych i zakrzewionych (o 0,5%), gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (o 0,9%) oraz terenów komunikacyjnych (o 0,5%), kosztem użytków rolnych (spadek o 1,6%) i nieużytków (spadek o 2,1%). Nie zmieniła się natomiast powierzchnia gruntów pod wodami powierzchniowymi oraz terenów różnych. Miasto otoczone jest ze wszystkich stron lasami i jeziorami co utrudnia urbanizację terenów a tym samym rozbudowę miasta. Podstawowe informacje dotyczące miasta Olsztyn zawiera Tabela 1.

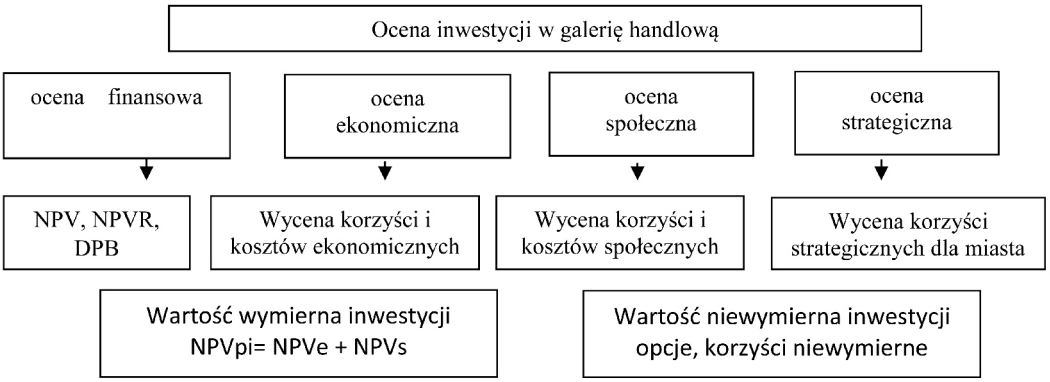
Liczba ludności w mieście od kilku ostatnich lat nie zmienia się. Przeciętne wynagrodzenie w mieście jest niższe o 2,2% od średniej krajowej i wynosi 4 427 zł. Siła nabywcza mieszkańców jest o 8% wyższa od średniej krajowej i wynosi 31 042 zł na mieszkańca

4.2. Charakterystyka rynku nieruchomości handlowych w mieście Olsztyn

Olsztyński rynek nieruchomości handlowych oferuje 121 000 m^2 powierzchni na wynajem w centrach handlowych. W mieście funkcjonuje 5 centrów i galerii handlowych zlokalizowanych w centralnej i południowej części miasta. Cechą charakterystyczną olsztyńskiego rynku jest sezonowe zasilanie go konsumentami za wschodniej granicy. W Tabeli 2 scharakteryzowano wybrane aspekty olsztyńskiego rynku nieruchomości handlowych.

Rynek nieruchomości handlowych to rynek regionalny, obsługujący zarówno mieszkańców miasta, jak i okoliczne mniejsze miejscowości. Na rynku funkcjonują 2 galerie handlowe o łącznej powierzchni handlowej 66 000 mkw. Nasycenie powierzchnią handlową galerii wynosi 372 mkw/1 tys. mieszkańców. Obecnie w mieście Olsztyn pojawił się plan budowy kolejnej galerii o powierzchni najmu 30 000 m^2.

Rysunek 3
Metody oceny inwestycji w nieruchomości handlowe



Źródło: opracowanie własne.

[2] Szerzej na temat oceny ekonomicznej i ryzyka inwestycji w nieruchomości piszą: Gawron H. (1997), *Ocena efektywności inwestycji*, Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego; Bryx M., Matkowski R. (2002), *Inwestycje w nieruchomości,* Warszawa: Poltext; Dziworska K. (2007), *Strategie inwestowania w nieruchomości*, Warszawa: Urbanista; Kozłowski W. (2008), *Zarządzanie inwestycjami rzeczowymi*, WUG Gdańsk; Gawron H. (2011), *Metody oceny opłacalności na rynku nieruchomości*, Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego.

[3] Szerzej na temat cen dualnych opartych na wyrażeniu w wartościach pieniężnych korzyści ekonomiczno–społecznych pisze A. Drabiniak: *Zastosowanie analizy kosztów i korzyści w ocenie projektów publicznych*, Akademia ekonomiczna w Katowicach 2002r., str.107–108.

4.3. Charakterystyka przedmiotu badań

Przedmiotem badań jest „Galeria Warmińska" sp. z o.o. w Olsztynie. Galeria ta została wybudowana na działce o powierzchni 4,75 ha, jej całkowita powierzchnia wynosi 116 675 m^2 w tym powierzchnia handlowa 41 497 m^2. Budowę Galerii rozpoczęto wiosną 2013 roku a zakończono w wrześniu 2014 roku. Na terenie galerii znajduje się około 180 lokali znanych i cenionych w kraju i na świecie marek, kino, kawiarnie, restauracje, klub fitness, salon zabaw dla dzieci a nawet amfiteatr. Na terenie działki znajduje się plac zabaw dla dzieci, plac z podświetlaną fontanną oraz miejsca parkingowe dla rowerzystów. Dla klientów galerii poruszających się autami powstał dwupoziomowy parking na górnych poziomach galerii na którym znajduje się 1 200 miejsc parkingowych. W pobliżu galerii znajdują się przystanki komunikacji miejskiej z których można przemieścić się w dowolną stronę Olsztyna. Zasięg oddziaływania Galerii Warmińskiej w odniesieniu do czasu dojazdu samochodem:

- w zasięgu 0–10 min. – 118 000 mieszkańców;
- w zasięgu 0–30 min. – 228 000 mieszkańców;
- w zasięgu 0–60 min. – 423 000 mieszkańców.

5. Ocena opłacalności inwestycji na przykładzie „Galeria Warmińska" Sp. z o.o.

5.1. Ocena finansowa inwestycji

Czynsz najmu powierzchni handlowej w Galerii jest stosunkowo wysoki jak na miasto Olsztyn i wynosi od 25–30 €/m^2[4]. Całkowita powierzchnia najmu wynosi 41 497 m^2, co daje roczny dochód na poziomie 1 120 419 €. Przeliczając dochód roczny na walutę krajową (przy kursie 4,29 zł/€) roczny dochód Galerii wynosi 57 679 170,12 zł. Na potrzeby pracy rachunek inwestycyjny przyjęto dla okresu n = 10 lat. Całkowity koszt budowy Galerii to 400 000 000 zł. Koszt kapitału wyniósł 7%[5]. Na bazie danych podstawowych dokonano oceny finansowej na bazie takich technik jak: NPV, DPB, NPVR, IRR, w Tabeli 3 przedstawiono wyniki badań.

Tabela 1

Wybrane dane ekonomiczne miasta Olsztyn stan na dzień 31.12.2017r.

Zmienna	Parametr ilościowy
Ludność ogółem	173 070 mieszkańców
Ludność w wieku produkcyjnym	105 361 mieszkańców
Ludność w wieku poprodukcyjnym	37 972 mieszkańców
Ludność w wieku przedprodukcyjnym	29 737 mieszkańców
Powierzchnia	88,33 km^2
Siła nabywcza mieszkańców Olsztyna 2016r.	29 612 PLN *per capita* (średnia krajowa 27 397 PLN)
Indeks siły nabywczej 2016r.	113,1 (średnia krajowa 100)
Przeciętne wynagrodzenie	4 428,38 zł (średnia krajowa 4 528 zł)
Stopa bezrobocia	4,6%

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL (2018) i US (2018).

Tabela 2

Charakterystyka wybranych zmiennych rynku nieruchomości handlowych w Olsztynie

Powierzchnia	121 000 m^2
Liczba centrów handlowych	3 (55 000 m^2)
Liczba galerii handlowych	2 (66 000 m^2)
Nasycenie	698 m^2 / 1000 mieszkańców
Współczynnik pustostanów	4,6%
Średnie ceny najmu	10–30 EUR m^2 / miesiąc

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 3

Narzędzia oceny efektywności finansowej budowy Galerii Warmińskiej Sp. z o.o. Stan na dzień 31.12.2018r.

Lp.	Narzędzie	Wartości
1	NPV	5 114 354,55 zł
6	DPB	7 lat
7	IRR	11%
8	NPVR	0,013

Źródło: opracowanie własne.

Z powyższych danych wynika, iż inwestycja zacznie generować zyski dopiero po 7 latach natomiast wartość bieżąca netto wyniesie NPV = 5 114 354,55 zł. Wskaźnik NPVR wyniósł 0,013. Wewnętrzna stopa zwrotu IRR wynosi 11% i jest wyższa od kosztu kapitału 7%. Analizując powyższe dane można stwierdzić, iż inwestycja w „Galerię" jest opłacalna a 7 letni okres zwrotu inwestora przy tak wysokich nakładach jest korzystny.

[4] Średni czynsz najmu powierzchni handlowej przy głównych ulicach, mieści się w przedziale 10–18 EUR/m^2/miesiąc.

[5] Dane studium projektu Galeria Warmińska Sp. z o.o. w Olsztynie.

5.2. Analiza i ocena ekonomiczna

Analizę ekonomiczną oparto na wycenie korzyści wykorzystując do tego celu tzw. ceny dualne. Inwestycja w Galerię stworzyła 1600 miejsc pracy, nie licząc zatrudnionych w firmach budowlanych przy budowie nieruchomości. Ilość osób bezrobotnych w Olsztynie na koniec roku 2014 wynosiła 7 714 osób. Można zatem powiedzieć, iż Galeria przyczyniła się do zmniejszenia ilości bezrobotnych w mieście o 20,7%. Koszt jednego bezrobotnego dla miasta to 20 000 zł/rocznie.

Liczba klientów odwiedzających według liczników zamontowanych w Galerii to średnio 1,5 mln osób rocznie, z tego 5% (80 tyś. osób) to turyści[6]. Średnia miesięczna liczba osób odwiedzających Galerię to 0,123 mln, i jest to liczba zbliżona do przewidzianej przez inwestora na etapie przedinwestycyjnym.

Między latami 2014 a 2018 nastąpił w mieście Olsztyn wzrost liczby obiektów hotelowo–gastronomicznych w ilości 10 szt. Zauważyć można również wzrost liczby miejsc noclegowych w 2018 o 120 miejsc w porównaniu do roku 2014. Wraz ze wzrostem ilości miejsc noclegowych wzrosła liczba turystów korzystających z tych noclegów o 25 500 osób. Co stanowi wzrost o 37% względem roku 2014. W przypadku stałego wzrostu liczby turystów korzystających z miejsc noclegowych w ciągu kilku lat możemy mieć do czynienia z deficytem ilości miejsc noclegowych, dlatego istotny jest rozwój miasta w dziedzinie hotelarskiej, udane inwestycje przyciągną nie tylko turystów, ale również inwestorów. Szczegółową wycenę korzyści ekonomicznych zawiera Tabela 4.

Suma rocznych korzyści ekonomicznych dla poszczególnych beneficjentów wynoszą:

- miasto Olsztyn 34,56 mln zł z korzyści fiskalno–wydatkowych;
- Skarb Państwa 320 mln zł, z podatku VAT;
- właściciele lokali 1,4 mld zł przychodów;
- właściciele hoteli i lokali gastronomicznych 16 mln zł przychodów.

5.3. Analiza i ocena strategiczna

Jak wynika z doświadczeń wybranych miast[7], śródmiejskie galerie handlowe wpłynęły na aktywizację centrum miasta, a także przejęły część funkcji handlowo–usługowych, które w tradycyjnym systemie sieci handlowej pełni śródmieście. Konkurencja nowoczesnego handlu istotnie oddziałuje na kondycję ekonomiczną przedsiębiorstw funkcjonujących w ulicach śródmiejskich miasta, pozbawiając je systematycznie części dochodów ze sprzedaży dóbr oraz świadczonych usług. Pozytywnym przejawem aktywizacji dzielnicy śródmiejskiej jest powstawanie licznych lokali gastronomicznych i rekreacyjnych. Nie bez znaczenia pozostaje też kwestia zatrudnienia w nowo powstających placówkach handlowych oraz ich pozytywny wpływ na wizerunek miasta. Operatorzy sieci dbają też o właściwe otoczenie i zagospodarowanie terenu wokół obiektów handlowych, dogodne warunki komunikacyjne, parkingowe oraz bezpieczeństwo i komfort klientów. Można też uznać, że nowymi węzłami sieci detalicznej miasta stają się galerie i centra handlowe.

Galerie handlowe mają pozytywny wpływ na lokalną przedsiębiorczość, wzbogacając rynek głównie o produkty markowe. Analizę i ocenę strategiczną Galerii Warmińskiej oparto na wybranych wskaźnikach (Tabela 5).

Do pozostałych korzyści strategicznych z budowy Galerii zaliczyć można:

- wzmocnienie funkcji handlowej miasta Olsztyn, powstanie silnego ośrodka handlu w regionie;
- promocja miasta Olsztyn poprzez wzrost ilości turystów, szczególnie z obwodu kaliningradzkiego;
- nowa infrastruktura drogowa;
- przyśpieszenie i uporządkowanie prac nad MPZP.

[6] Dane na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych przez Galerię Warmińską w roku 2015.

[7] Przykłady ze świata pokazują, że w galeriach mogą powstawać instalacje typowe dla parków rozrywki, czego przykładem jest Rollercoaster w Mall of America w Minneapolis czy w TimeSquare w Kuala Lumpur.

Tabela 4

Korzyści ekonomiczne związane z budową Galerii Warmińskiej Sp. z o.o.

Lp.	Zmienna	Wartość naturalna	Korzyść wyrażona w cena dualnych	Beneficjent
1	Zatrudnienie w GW	1 600 osób	32 mln / rocznie mniej wydatków UM na bezrobotnych	Miasto Olsztyn
2	Liczba klientów odwiedzających GW	1 500 000 osób / rocznie	1,4 mld obrotu rocznie	Firmy handlujące w GW
	w tym liczba turystów	80 000 osób	16 mln obrotu	Właściciele hoteli i lokali gastronomicznych
4	Pracownicy GW	1 600 osób	560 000 zł/rocznie wpływy z podatku PIT	Miasto Olsztyn
5	Galeria Warmińska spółka z o.o.	120 000 m^2 powierzchni	1,1 mln zł / rocznie podatek od nieruchomości; 0,9 mln / rocznie podatek CIT	Miasto Olsztyn
6	Lokale handlowe GW	180 lokali	320 mln podatku Vat z 1,4 mld zł obrotów handlowych rocznie	Skarb Państwa

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych.

Tabela 5
Wskaźniki oceny strategicznej Galerii Warmińskiej

Lp.	Zmienna	Wartość początkowa zmiennej 2014r.	Wartość obecna zmiennej 31.12.2018r.	Beneficjent
1	Wartość Galerii Warmińskiej	400 mln	700 mln	Spółka GW
2	Wzrost bazy ekonomicznej. Sektory strategiczne	35 789 osób	38 945 osób	Miasto Olsztyn
3	Ilość turystów zagranicznych w Olsztynie	135 000 osób	165 000 osób	Miasto Olsztyn
4	Ilość nowych firm powstałych wokół GW	0	14	Podmioty gospodarcze

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych US w Olsztynie.

6. Podsumowanie

Zakupy to jedna z podstawowych ludzkich aktywności pozwalająca mieszkańcom zaspokajać potrzeby ekonomiczne oraz psychospołeczne, np. związane z budowaniem własnej tożsamości, statusu oraz relacji interpersonalnych, z poszerzaniem wiedzy, odpoczynkiem, ciekawym spędzaniem wolnego czasu czy z rozrywką. Występowanie tych procesów dotyczy w szczególności dużych miast, które charakteryzują się specjalizacją funkcjonalną dzielnic, a także separacją przestrzenną różnych sfer życia i aktywności mieszkańców.

Galerie handlowe pełnią zatem szczególną rolę w strukturze miasta. Są nie tylko użyteczne i funkcjonalne ekonomicznie, ale stanowią istotną część przestrzeni życiowej mieszkańców, w której mogą oni z powodzeniem realizować określone spektrum swoich potrzeb.

Na przykładzie inwestycji Galeria Warmińska Sp. z o.o. można stwierdzić, iż projekt jest opłacalny w każdej z analizowanych perspektyw tj. finansowej, ekonomicznej oraz strategicznej. Wielokryterialność oceny umożliwi decydentom efektywniejsze planowanie i realizację inwestycji w nieruchomości handlowe. Natomiast samorządom ułatwi podejmowanie decyzji odnośnie lokalizacji poprzez wycenę korzyści ekonomiczno–społecznych uzyskanych z nieruchomości handlowej.

Należy zatem stwierdzić, że Galeria Warmińska dała korzyści zarówno inwestorowi, miastu oraz społeczności lokalnej. Nowy obiekt handlowy jest ważnym pracodawcą w mieście i przyczynia się do zmniejszania bezrobocia, z kolei mieszkańcy mogą korzystać z kompleksowej oferty podaży. Są to również korzyści wizerunkowe i promocyjne dla miasta.

Bibliografia

1. *Adamowicz M., Zaręba M. (2015). Nowe formy handlu detalicznego w dużych i małych miastach Polski, „Economic and Regional Studies", Vol. 8, No 4.*
2. *Bryx M., Matkowski R. (2002). Inwestycje w nieruchomości. Warszawa: Poltext.*
3. *Budner W. (1999). Lokalizacja przedsiębiorstw, Poznań: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu.*
4. *Celińska–Janowicz D. (2014). Rola nowoczesnych przestrzeni konsumpcji w rewitalizacji miast [w:] M. Madurowicz (red.) Kształtowanie współczesnej przestrzeni miejskiej, Warszawa: Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego.*
5. *A. Drabiniak (2002). Zastosowanie analizy kosztów i korzyści w ocenie projektów publicznych, Katowice: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach.*
6. *Dzieciuchowicz J. (2012). Wielkie centrum handlowe w przestrzeni miejskiej i podmiejskiej, Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.*
7. *Dziworska K. (2007). Strategie inwestowania w nieruchomości, Warszawa: Urbanista.*
8. *Gawron H. (1997). Ocena efektywności inwestycji, Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego.*
9. *Gawron H. (2011). Metody oceny opłacalności na rynku nieruchomości, Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego.*

10. *Gazdecki M. (2010). Koncentracja handlu detalicznego w Polsce, Poznań: Journal of Agribusiness and Rural Development, nr 2(16) 2010.*
11. *Gwizdak W. (2006). Oddziaływanie centrów handlowych na strukturę miast, Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej nr. 1744.*
12. *Jakubowska J. (2011). Lokalizacja jako czynnik wpływający na decyzje zakupowe klientów na przykładzie Toruńskich hipermarketów Real i Carrefour (w:) Zarządzanie XXXVII, Zeszyt 404, Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu, Toruń.*
13. *Kaczmarek T. (2010). Handel detaliczny w rozwoju funkcjonalnym i przestrzennym miast w Polsce [w:] Problemy rozwoju lokalnego i regionalnego na początku XXI wieku, Seria „Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna", nr 15, Poznań.*
14. *Kochaniec A. (2011). Rola centrów handlowych w kreowaniu wizerunku miast. Kreowanie wizerunku miasta, Warszawa: Wyższa Szkoła Promocji.*
15. *Kozłowski W. (2008). Zarządzanie inwestycjami rzeczowymi, Gdańsk:WUG.*
16. *Kucharska–Stasiak E. (1999). Inwestowanie w Nieruchomości, Łódź: Instytut Nieruchomości VALOR.*
17. *Matysiak N. (2009). Współczesne centra handlowe w Polsce, „Handel Wewnętrzny", nr 6.*
18. *Nagy E. (2001). Winners and Losers in the Transformation of City Centre Retailing in East Central Europe, „European Urban and Regional Studies", No. 8(4).*
19. *Twardzik M. (2013). Development of Shopping Malls in Poland [w:] K. Heffner, M. Twardzik (eds.), TheImpact of Shopping Malls on the Outer Metropolitan Zones (The Example of the Silesian Voivodship), "Studia Regionalia", Vol. 37, KPZK PAN, Warszawa.*

Strony internetowe

1. https://bdl.stat.gov.pl.
2. http://olsztyn.stat.gov.pl.

ASSESSMENT OF THE PROFITABILITY OF BUILDING A SHOPPING GALLERY ON THE EXAMPLE OF GALERIA WARMIŃSKA IN OLSZTYN

Summary

Shopping centers have become an integral part of the modern cities. New facilities in addition to the functions of retail and service have offer entertainment, culture, sports, professional services, hotel services, office and residential. The construction of shopping malls influences the areas of cities in various ways. The effect may be economic changes, the labor market, consumer behavior, communication and spatial development. The purpose of the work is to analyze the benefits and costs of building a shopping center.

Key words

shopping centers, evaluation model

JEL classification

G11, R33

WPŁYW DECYZJI PLANISTYCZNYCH NA WZROST WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

dr inż. Dariusz Łaguna
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
Wydział Nauk Ekonomicznych

Streszczenie

Polityka przestrzenna realizowana na poziomie lokalnym zdecydowanie wpływa na przestrzenny wymiar rynku nieruchomości. W obszarach o znacznym potencjale oraz stosunkowo słabo wykształconym rynku nieruchomości podejmowanie trudnych decyzji planistycznych, odnoszących się do wybranych nieruchomości, w sposób istotny wpływa na lokalny rynek inwestycyjny. Na podstawie nieruchomości zlokalizowanych w dwóch wybranych miastach na Mazurach: Giżycku i Mikołajkach (studium przypadku) poddano analizie wpływ podejmowanych przez władze samorządowe decyzji planistycznych na zmiany na rynku nieruchomości, szczególnie w zakresie kształtowania wartości rynkowej. Pokazano, że zmiany w zakresie ustaleń planistycznych dotyczące przestrzennego wymiaru nieruchomości niosą za sobą nie tylko skutki kompozycyjne, ale przede wszystkim posiadają wymiar ekonomiczny. Celem podjętych badań jest zwrócenie uwagi na mechanizm zmian wartości rynkowej nieruchomości zachodzących w wyniku podejmowanych decyzji planistycznych, przede wszystkim w zakresie parametrów i wskaźników określających przestrzenny (pionowy) wymiar nieruchomości.

Słowa kluczowe

polityka przestrzenna, wartość nieruchomości, przestrzenny wymiar rynku

1. Wstęp

Specyfika rynku nieruchomości turystycznych na Mazurach wynika zarówno z czynników o charakterze endogenicznym, jak i egzogenicznym. Do czynników egzogenicznych zaliczyć należy przede wszystkim peryferyjne położenie regionu względem całego kraju oraz stosunkowo słabą dostępność transportową (Komornicki T., Śleszyński P. 2009, s. 108–109). Również uwarunkowania historyczne, odzwierciedlone w strukturze własnościowej mają istotny wpływ na rynek nieruchomości. Do czynników endogenicznych o zdecydowanie pozytywnym wpływie zaliczyć należy atrakcyjność przyrodniczą i krajobrazową, a także sposób i stopień urbanizacji obszaru. Natomiast do czynników utrudniających rozwój rynku nieruchomości zalicza się słabą sieć powiązań komunikacyjnych wewnątrz obszaru oraz niski wskaźnik wyposażenia w infrastrukturę techniczną, który należy do najniższych w kraju (Wawrzyniak D. 2015, s. 186) Należy również wymienić czynniki instytucjonalne, które pośrednio oddziałują na rynek nieruchomości, w tym przede wszystkim skuteczność realizacji polityki przestrzennej na poziomie lokalnym (gminnym).

Analizując czynniki egzogeniczne wskazać należy na synergię oddziaływania peryferyjnego położenie obszaru względem całego kraju oraz niskiej dostępności transportowej, co skutkuje znacznymi ograniczeniami w rozwoju rynku mieszkaniowego. Popyt na tereny mieszkaniowe, ewentualnie na gotowe mieszkania ma charakter lokalny i jest silnie skorelowany z rynkiem lokalnym. Utrudniona dostępność transportowa do dużych aglomeracji, a więc do rozwiniętych rynków pracy powoduje, że badany obszar nie jest zaliczany do opcji pierwszego wyboru miejsca zamieszkania. Co najwyżej może być traktowany jako tzw. drugi dom lub dom rekreacyjny (niekoniecznie letni). Skutkuje to stosunkowo niską dynamiką rozwoju budownictwa wielorodzinnego, nawet w największych miastach obszaru. Jednocześnie inwestorzy wewnętrzni nie są w stanie konkurować z inwestorami z zewnątrz, którzy traktują apartamenty (mieszkania) jako lokatę kapitału. W tej sytuacji polityka przestrzenna władz miejskich nabiera szczególnego znaczenia dla rozwoju rynku nieruchomości. Okazuje się, że ze względu na wrażliwość przestrzeni na antropopresję, regulacje na poziomie prawa lokalnego są niezbędne do optymalnego, zgodnego z zasadami zrównoważonego rozwoju kształtowania przestrzeni. Celem podjętych badań jest wskazanie mechanizmu zmiany wartości rynkowej nieruchomości wynikającego ze zmiany parametrów i wskaźników określających przestrzenny wymiar prawa własności, zawartych w dokumentach planistycznych. Omawiany problem, zasygnalizowany jako studium przypadku należy traktować jako głos w dyskusji oraz początek dalszych badań w tym zakresie.

Mikołajki z lotu ptaka; Źródło: http://pl.wikipedia.org; Autor: Damian Swaciński

2. Przestrzenny wymiar rynku nieruchomości

Znaczący wpływ na rynek nieruchomości wywiera polityka przestrzenna prowadzona przez władze samorządowe. To przede wszystkim na poziomie strategicznym, a więc w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (miasta) zapadają kluczowe decyzje dotyczące przyszłych kierunków rozwoju zabudowy. Wyznaczone w studium kierunki zmian powinny zostać uszczegółowione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co niestety nie zawsze jest realizowane.

Średni stopień pokrycia obszaru Polski planami miejscowymi według raportu Najwyższej Izby Kontroli[1] z 18 kwietnia 2017r. kształtował się na poziomie nieco poniżej 30%. Różnice w pokryciu planami miejscowymi odzwierciedlają podejście władz samorządowych do realizacji polityki przestrzennej. Markowski, definiując politykę przestrzenną, wskazuje na jej istotny poziom oddziaływania w gospodarce rynkowej (Markowski T. 2015, s. 13). Jednocześnie ten sam autor zauważa, że zmiany w działalności wytwórczej i potrzebach społecznych zachodzą szybciej niż zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, które są opóźnione w czasie. Oznacza to, że polityka przestrzenna prowadzona przez samorządy lokalne często nie nadąża za zmianami zachodzącymi na rynku nieruchomości, a działania w postaci opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są spóźnioną reakcją na zmiany zapoczątkowane przez inwestorów. Gorzym–Wilkowski, analizując silne związki gospodarki nieruchomościami z polityką przestrzenną wskazuje, że to właśnie planowanie przestrzenne, uwzględniając strukturę nieruchomości, jest najczęściej czynnikiem sprawczym oddziałującym na możliwości, charakter i kierunki gospodarki nieruchomościami (Gorzym–Wilkowski W. 2017, s. 224).

Przestrzenny wymiar rynku nieruchomości wynika przede wszystkim z regulacji prawnych dotyczących własności, zgodnie z którymi granice praw właściciela uzależnione są od społeczno–gospodarczego przeznaczenia terenu, czyli przeznaczenia ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Rozstrzygnięcie wynika z ustaleń szczegółowych planu miejscowego zawierających podstawowe parametry określające sposób zabudowy nieruchomości, ustalone takimi wskaźnikami jak: intensywność zabudowy, czy wysokość zabudowy. W projektowaniu urbanistycznym, którego podstawowym celem jest zachowanie i kształtowanie ładu przestrzennego, opisane wyżej parametry wraz z innymi wskaźnikami służą kształtowaniu kompozycji przestrzennej. To właśnie poprzez określenie granic terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania, a także wyznaczenie na rysunku planu granic zabudowy oraz przyjęcie ustaleń odnoszących się do poszczególnych terenów, kształtowana jest kompozycja urbanistyczna, odzwierciedlająca pożądany przez społeczność lokalną przyszły stan przestrzeni. Oczywiście zaprezentowany schemat kształtowania przestrzeni poprzez dokumenty planistyczne podano w znacznym uproszczeniu, nie odnosząc się do kwestii np. partycypacji społecznej, czy procedur opracowania planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalone w planie miejscowym granice przestrzenne nieruchomości są zazwyczaj kompromisem pomiędzy oczekiwaniem społecznym odnoszącym się do projektowanego wymiaru całej rozporządzalnej przestrzeni (ładu przestrzennego), a oczekiwaniami poszczególnych właścicieli nieruchomości, które związane są ze spodziewanym wzrostem wartości nieruchomości.

Każda zmiana parametrów określających wymiar przestrzenny nieruchomości powoduje zmianę jej wartości rynkowej. Rynek reaguje już w momencie przystąpienia do opracowania lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli granice rynku nieruchomości postrzegane byłyby tylko w dwóch wymiarach, jako płaski obraz terenu, to zmiana wskaźników określających wysokość i intensywność zabudowy nie wpływałaby znacząco na zmianę wartości rynkowej nieruchomości. Tymczasem wielu autorów, jak np. Damurski, Laskowski wskazuje tylko na przeznaczenie (przyszłą funkcję) terenów w planie miejscowym jako źródło wzrostu wartości nieruchomości (Damurski Ł., Laskowski P. 2014, s. 51). W odniesieniu do większości terenów mieszkaniowych jednorodzinnych taki sposób postrzegania przestrzennego wymiaru rynku nieruchomości przeważa. Właściciele poszczególnych działek w znacznie większym stopniu koncentrują swoje oczekiwania na powierzchni i kształcie projektowanych działek przeznaczonych pod zabudowę, sąsiedztwie i położeniu oraz wskaźniku powierzchni zabudowy, a w mniejszym stopniu na wskaźnikach określających wymiar pionowy. Zupełnie innego znaczenia nabierają ustalenia planu określające wymiar pionowy nieruchomości w odniesieniu do terenów deweloperskich lub terenów usługowych. W tych przypadkach maksymalny pionowy wymiar przyszłej zabudowy znacząco wpływa na kształtowanie wartości rynkowej nieruchomości.

3. Kraina Wielkich Jezior Mazurskich jako obszar dynamicznych zmian na rynku nieruchomości

Jako obszar badań przyjęto Krainę Wielkich Jezior Mazurskich (dalej KWJM), w której skład wchodzi jedenaście gmin i miast położonych we wschodniej części województwa warmińsko–mazurskiego. Osią obszaru jest szlak wodny o długości ok. 110 km, łączący najważniejsze (i największe) jeziora mazurskie. Od południa rozpoczyna się w pobliżu miasta Pisz, a następnie biegnąc przez liczne jeziora i kanały dochodzi do miasta Mikołajki, a następnie Giżycko. Północna część szlaku biegnie z jeziora Niegocin, poprzez jezioro Mamry do miasta Węgorzewo (Łaguna D. 2015, s. 49).

Pod względem urbanizacji struktura badanego obszaru jest zróżnicowana: 4 miasta o liczbie ludności przekraczającej 10 tys. mieszkańców (jednak nie większej niż 30 tys.), 4 o liczbie ludności nie przekraczającej 10 tys. mieszkańców oraz tereny wiejskie. Największym miastem obszaru jest Giżycko z liczbą ludności na poziomie 29,5 tys. mieszkańców, zaliczane w skali regionu do średnich miast.

Lokalizacja poszczególnych miast, a właściwie historia ich rozwoju wynika zarówno z czynników geograficznych, w tym w szczególności położenia względem jezior i dużych kompleksów leśnych, czynników historycznych (w Prusach Wschodnich w większości miast mieściły się garnizony wojskowe) oraz czynników infrastrukturalnych, w tym przede wszystkim dostępności transpor-

[1] Raport Najwyższej Izby Kontroli z dnia 18 kwietnia 2017r. (Nr ewid. 193/2016/KIN) pt. *System gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publiczny*.

towej. Z punktu widzenia atrakcyjności turystycznej najważniejszym czynnikiem wpływającym na rozwój rynku nieruchomości jest lokalizacja względem najatrakcyjniejszych zbiorników wodnych wchodzących w skład Krainy Wielkich Jezior Mazurskich. Oczywiście na atrakcyjność turystyczną miast wpływa również otoczenie o zdecydowanie charakterystycznych krajobrazach.

Rozwój rynku nieruchomości w badanym obszarze ma stosunkowo krótką, mniej więcej 20 letnią historię. Od roku 2000 obserwować można pierwsze próby realizacji projektów „deweloperskich" w postaci pojedynczych budynków wielorodzinnych. Stosunkowo niewiele jest obiektów pochodzących z lat 90-tych. Większość nieruchomości turystycznych z tamtego okresu to zabudowa indywidualna (letniskowa) oraz ośrodki turystyczne, stanowiące pozostałości po dawnych obiektach zakładowych. Rynek nieruchomości w większości badanych miast znajduje się w początkowej fazie wzrostu, a w części miast w fazie wzrostu. Podstawowe wskaźniki charakteryzujące rozwój rynku nieruchomości w obszarze badań na tle danych krajowych i wojewódzkich przedstawiono w Tabeli 1.

Uproszczona analiza danych zawartych w Tabeli 1. pokazuje zależności wynikające ze specyfiki badanego obszaru. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę na znacznie niższą dynamikę przyrostu liczby mieszkań w porównaniu do poziomu krajowego, szczególnie w małych miastach, jak Ryn czy Ruciane–Nida, co może świadczyć o początkowej fazie rozwoju rynku mieszkaniowego. Do tej pory inwestorzy nie lokowali większych inwestycji w tych obszarach. Nieco inaczej wygląda sytuacja w największych miastach badanego obszaru, jak Mrągowo i Giżycko, w których dynamika przyrostu liczby mieszkań kształtuje się na porównywalnym poziomie do dynamiki województwa warmińsko–mazurskiego i tylko nieco niższym od poziomu krajowego. Rynek mieszkaniowy w tych miastach, ze znacznie bogatszą (dłuższą) historią znajduje się w fazie wzrostu.

Również pozostałe wskaźniki potwierdzają pewne cechy charakterystyczne rynku nieruchomości w badanym obszarze. Znacznie niższa przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania od średniej krajowej, poza wyjątkiem jakim jest miasto Mikołajki, wskazuje na znacznie niższy popyt wewnętrzny, zarówno pod względem liczby, jak i siły nabywczej. Również znacznie niższa przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca potwierdza słabość rynku po stronie popytu wewnętrznego. Wyjątkiem znowu jest tutaj miasto Mikołajki, gdzie wyraźnie zaznacza się udział popytu zewnętrznego (inwestorów spoza regionu).

Potwierdzenie tych obserwacji mogą być dane zawarte w kolumnie 4, w której przedstawiono porównanie badanych miast pod względem wskaźnika liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców. Tylko w czterech miastach: Giżycku, Mrągowie, Mikołajkach i Orzyszu wielkość tego wskaźnika kształtuje się powyżej średniej dla kraju (376 mieszkań na 1000 mieszkańców). Należy przy tym zwrócić uwagę na znacznie wyższy poziom wskaźnika w przypadku miasta Mikołajki (429 mieszkań na 1000 mieszkańców), co koreluje z opisanymi wcześniej wskaźnikami dotyczącymi powierzchni użytkowej mieszkań.

Dynamiczne zmiany na rynku turystycznym pokazują znaczny wzrost udziału powierzchni mieszkań przeznaczonych na wynajem w stosunku do powierzchni hotelowych. W małe mieszkania zamieniane na kwatery dla turystów, poza lokalnymi inwestorami zaczynają inwestować również duże grupy inwestorów. Pokazany w Tabeli 1. wskaźnik liczby mieszkańców można zatem uznać za jedną z miar rozwoju miasta turystycznego Wydaje się, że tendencje takie zarysowały się również w mieście Mikołajki oraz w mniejszym stopniu w miastach Giżycko i Mrągowo. Dobry wynik Orzysza w tym zakresie wynika z zupełnie innych uwarunkowań, związanych przede wszystkim z lokalizacją w obszarze miasta międzynarodowej jednostki wojskowej.

Giżycko – widok na jez. Niegocin; Źródło: http://pl.wikipedia.org; Autor: Muggmag

Tabela 1

Charakterystyka rynku nieruchomości w badanych miastach wg danych 2017r.

Miasto	Liczba mieszkańców	Całkowita liczba mieszkań	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania m²	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania m² / 1 osobę	Dynamika przyrostu liczby mieszkań (2007 = 100)
Giżycko	29 480	11 913	402	58,0	23,3	109,0
Mrągowo	21 889	8 634	394	63,6	25,0	110,2
Pisz	19 386	6 459	332	67,2	22,3	108,6
Węgorzewo	11 438	4 307	374	64,3	24,1	108,7
Mikołajki	3 852	1 646	427	71,4	30,5	108,6
Orzysz	5 615	2 276	401	57,3	23,0	108,4
Ruciane-Nida	4 579	1 717	373	62,1	23,1	102,7
Ryn	2 865	1 064	367	58,1	21,3	105,2
Polska	–	14 439 777	376	73,8	27,4	112,1
Województwo W-M	–	509 568	355	68,3	24,2	110,3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: www.bdl.stat.gov.pl *oraz* www.polskawliczbach.pl.

4. Wpływ ustaleń planu na wartość nieruchomości – studium przypadku

Na podstawie dwóch wybranych obiektów, położonych w Giżycku i Mikołajkach zbadano wpływ podejmowanych decyzji planistycznych na wartość nieruchomości. W każdym z badanych przypadków podejmowane decyzje planistyczne były skutkiem zmian w polityce przestrzennej, stanowiących próbę odpowiedzi na zmiany zachodzące w przestrzeni miasta wywołane popytem na tereny inwestycyjne. Każde z badanych miast wskazane zostało jako obszar dynamicznego rozwoju rynku nieruchomości. Zarówno Giżycko, jak i Mikołajki można uznać za miasta wiodące w rozwoju turystyki w badanym obszarze, reprezentatywne dla miast o różnej wielkości. W każdym z miast władze samorządowe prowadzą aktywną politykę przestrzenną, chociaż różniącą się z punktu widzenia strategii ogólnej i stosowanych instrumentów planistycznych.

Pierwszym z analizowanych przypadków jest nieruchomość położona w Giżycku o powierzchni 1,39 ha zlokalizowana przy ul. Wojska Polskiego, przy wyjściu Kanału Giżyckiego do jeziora Kisajno. W skład nieruchomości wchodzi urządzony port wewnętrzny o powierzchni około 0,54 ha, połączony bezpośrednio z jeziorem Kisajno (rzadkość na rynku nieruchomości). Na pozostałej części działki zlokalizowany jest dwukondygnacyjny budynek usługowy oraz utwardzony parking. Lokalizację oraz sąsiedztwo omawianej nieruchomości przedstawiono na Rysunku 1.

W 2015 roku nieruchomość została kupiona za łączną kwotę 4,5 mln zł, co daje cenę 323 zł za 1 m^2. Biorąc pod uwagę lokalizację nieruchomości na szlaku Wielkich Jezior Mazurskich oraz port wewnętrzny stanowiący część składową, a także inne czynniki, jak dostępność transportowa i uzbrojenie, należy uznać, że uzyskana cena zawierała się w przedziale wartości typowych dla tego segmentu rynku.

Obowiązujący od 2010r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwalał na zabudowę czterokondygnacyjną. W wyniku złożonego przez właściciela nieruchomości wniosku, Rada Miejska podjęła uchwałę o sporządzeniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy podkreślić, że zmiana planu dotyczyła stosunkowo niewielkiego obszaru i była odpowiedzią na inicjatywę inwestora. Spostrzeżenie to dosyć dobrze charakteryzuje sposób prowadzenia polityki przestrzennej przez władze samorządowe, które oczekują od inwestorów inicjatywy w zagospodarowaniu przestrzeni miejskiej, a następnie przeprowadzają zmiany w wyznaczonym obszarze, pozostając oczywiście w zgodności z polityką przestrzenną określoną w studium. Pierwotne propozycje zakładały wysokość zabudowy na poziomie 10 kondygnacji nadziemnych. W wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opinii, a także wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, ostatecznie przyjęto maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 25 m (co daje 8 kondygnacji nadziemnych). Maksymalny wskaźnik zabudowy zwiększono do poziomu 1,8 w odniesieniu do całego terenu, uzyskując możliwość zrealizowania około 25 tys. m^2 całkowitej powierzchni zabudowy (łącznie z kondygnacjami podziemnymi). Ostatecznie zmiana[2] miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została uchwalona w 2017r. Inwestor rozpoczął prace projektowe i organizacyjne związane z przygotowaniem do realizacji inwestycji. W tym czasie pojawiła się oferta zakupu nieruchomości za kwotę 12 mln zł. Oczywiście proponowana kwota nie została zweryfikowana przez rynek, ale wycena przeprowadzona przy zastosowaniu podejścia dochodowego pokazała, że uwzględniając nowe ustalenia planu miejscowego można ją uznać za adekwatną do wartości rynkowej.

Należy podkreślić, że zmiana planu miejscowego nie polegała na zmianie przeznaczenia terenu, ale na zwiększeniu wysokości zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy. Zmiana tych parametrów, a więc wymiaru przestrzennego spowodowała znaczący wzrost wartości rynkowej nieruchomości, z poziomu 323 zł/m^2 do poziomu 863 zł/m^2 (prawie 2,5 krotny).

Drugi z analizowanych przypadków dotyczy nieruchomości zabudowanej, zlokalizowanej w Mikołajkach przy ul Kajki 124. Nieruchomość o powierzchni 1,34 ha zlokalizowana jest na skarpie nadjeziornej, co ma istotne znaczenie z punktu widzenia potencjalnych możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu. Obecnie zabudowana jest budynkami, które pozostały po dawnym siedlisku rolniczym. W całym obszarze położonym pomiędzy ul. Kajki i brzegiem jeziora zachodzą dynamiczne zmiany obejmujące również rynek nieruchomości. Specyfika miasta polega na znacznym udziale usług turystycznych, w tym usług hotelarskich prze-

Rysunek 1

Lokalizacja i otoczenie nieruchomości położonej w Giżycku

Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.geoportal.gov.pl.

[2] Uchwała Nr XXXVII/69/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 26 kwietnia 2017r. *w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowo-mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim w Giżycku.*

mieszanych z funkcja mieszkaniową. Dodatkowym czynnikiem podnoszącym wartość nieruchomości jest budowa promenady nadjeziornej realizowana przez Gminę Mikołajki. Lokalizację oraz sąsiedztwo omawianej nieruchomości przestawiono na Rysunku 2.

Pierwotna oferta sprzedaży określona została na kwotę 3 mln zł. Teren nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Władze samorządowe zdecydowały się na prowadzenie polityki przestrzennej przy pomocy decyzji o warunkach zabudowy. Strategia dosyć ryzykowna, wymagająca nie tylko pełnej koordynacji pomiędzy urbanistą przygotowującym projekty decyzji a urzędem, ale przede wszystkim umiejętności spojrzenia na miasto w nieco szerszym kontekście, wynikającym z wizji rozwoju wypracowanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Polityka taka umożliwia elastyczne i szybkie reagowanie na zmiany w otoczeniu. Jednocześnie wymaga konsekwencji w realizowaniu określonych wcześniej ogólnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

Potencjalny nabywca wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, załączając śmiałą, chociaż niezbyt dostosowaną do charakteru miasta koncepcję zabudowy hotelowej i apartamentowej. Po długich konsultacjach i kilkukrotnej zmianie zaproponowanej koncepcji, szczególnie w zakresie rozwiązań architektonicznych, władze miejskie zdecydowały się na wydanie decyzji o warunkach zabudowy, w której ustalono wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie średniego wskaźnika w obszarze analizowanym oraz wysokość zabudowy na poziomie 3 do 4 kondygnacji. Zmiana przestrzennych parametrów zabudowy (w tym przypadku wysokości zabudowy) w decyzji o warunkach zabudowy, która w tym miejscu zastąpiła ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowodowała wzrost wartości nieruchomości. Ostatecznie cena sprzedaży zrealizowanej pod koniec 2018 roku wyniosła 4,5 mln zł.

Zmiana parametrów przestrzennych spowodowała wzrost wartości nieruchomości z poziomu 223 zł/m^2 do poziomu 335 zł/m^2. Tak jak w przypadku obiektu opisanego wcześniej, decyzja o warunkach zabudowy nie wprowadziła nowych funkcji na tym terenie. Atrybutami, którym przyporządkowano największa wagę w kształtowaniu wartości rynkowej była przede wszystkim lokalizacja oraz potencjał nieruchomości wynikający z podjętych decyzji planistycznych.

Rysunek 2
Lokalizacja i otoczenie nieruchomości położonej w Mikołajkach

Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.geoportal.gov.pl.

5. Podsumowanie

Realizacja polityki przestrzennej prowadzonej przez władze samorządowe w sposób znaczący wpływa na rozwój rynku nieruchomości. Podejmowane decyzje planistyczne, zgodne z wcześniej przyjętymi założeniami kształtują wymiar przestrzenny poszczególnych nieruchomości, co w dłuższej perspektywie oznacza zmianę przestrzennego wymiaru rynku. Opracowanie planu miejscowego lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób istotny zmieniających wskaźniki i parametry dotyczące możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu znacząco wpływa na zmianę wartości rynkowej nieruchomości.

W analizowanych przykładach pokazano mechanizm zmiany (wzrostu) wartości nieruchomości w wyniku podjętych decyzji planistycznych, w pierwszym przypadku w wyniku zmiany planu miejscowego, a w drugim przypadku w wyniku wydania decyzji o warunkach zabudowy. Władze samorządowe, analizując zmiany zachodzące na rynku nieruchomości zdecydowały się na podjęcie odważnych decyzji, skutkujących w krótkim okresie zmianą wartości rynkowej nieruchomości i pojawieniem się nowych inwestorów, a w długim okresie prawdopodobnie koniecznością przewartościowania polityki przestrzennej. Skutki takiego rozwoju rynku nieruchomości w przestrzeni miejskiej są dosyć specyficzne. Zwiększa się liczba lokali mieszkalnych kupowanych na wynajem. Poza sezonem większość budynków lub małych osiedli pozostaje wyludniona, prawie martwa, a jedynie w sezonie zapełnia się lokatorami (celowo nie użyto w tym miejscu pojęcia mieszkańcami), którzy nie identyfikują się z miastem. Z punktu widzenia polityki przestrzennej jest to dosyć poważny problem, zarówno w aspekcie zarządzania sieciami infrastruktury technicznej, ale przede wszystkim ze względów społecznych.

W artykule zasygnalizowano problematykę przestrzennego wymiaru rynku nieruchomości, regulowanego w dokumentach planistycznych poprzez ustalenia odpowiednich parametrów (wysokość zabudowy) i wskaźników. Pionowy wymiar nieruchomości nabiera zdecydowanie ekonomicznego znaczenia, poza osiągniętym efektem kompozycyjnym. Z punktu widzenia dalszych prac badawczych szczególnie istotne są powiązania pomiędzy lokalnym wymiarem polityki przestrzennej, a rozwojem rynku nieruchomości. Utrzymanie odpowiedniego balansu w tym zakresie nabiera istotnego znaczenia z punktu widzenia rozwoju przestrzeni miejskiej oraz zachowania ładu przestrzennego.

Bibliografia

1. *Damurski Ł., Laskowski P. (2014). Wpływ decyzji planistycznych na wartość nieruchomości (na przykładzie gminy Oborniki Śląskie), [w:] Świat Nieruchomości Nr 1(87), Kraków.*
2. *Gorzym–Wilkowski W. (2017). Planowanie przestrzenne jako czynnik kształtujący atrakcyjność rynkową nieruchomości – skuteczny i niebezpieczny, Annales Universitatis Mariae Curie–Skłodowska Vol. 72, Lublin.*
3. *Komornicki T., Śleszyński P. i in. (2009). Dostępność przestrzenna jako przesłanka kształtowania polskiej polityki transportowej, Biuletyn KPZK PAN Nr 240, Warszawa.*
4. *Łaguna D. (2015). Uwarunkowania przyrodnicze w polityce przestrzennej na przykładzie gminy Mikołajki, położonej na szlaku Wielkich Jezior Mazurskich, [w:] Gospodarka w praktyce i teorii Nr 38, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.*
5. *Markowski T. (2015). Zintegrowane planowanie rozwoju – dylematy i wyzwania, [w:] T. Kudłacz, P. Lityński (red.) Gospodarowanie przestrzenią miast i regionów – uwarunkowania i kierunki, KPZK PAN, Warszawa.*
6. *Wawrzyniak D. (2015). Analiza porównawcza poziomu rozwoju infrastruktury technicznej województw polski z wykorzystaniem metod taksonomicznych, [w:] Metody ilościowe w badaniach ekonomicznych Tom XVI zeszyt 4, Warszawa.*
7. *Raport Najwyższej Izby Kontroli z dnia 18 kwietnia 2017r. (Nr ewid. 193/2016/KIN) pt. System gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publiczny.*
8. *Uchwała Nr XXXVII/69/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 26 kwietnia 2017r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowo–mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim w Giżycku.*

Mikołajki - widok na miasto od strony jeziora; Źródło: http://pl.wikipedia.org; Autor: Ghalas

THE IMPACT OF PLANNING DECISIONS ON THE INCREASE IN THE MARKET VALUE OF THE PROPERTY

Summary

The spatial policy implemented at the local level definitely impacts on the spatial dimension of the property market. Considering the areas with significant potential and relatively poorly developed property market, making difficult planning decisions related to selected property significantly impacts on the local investment market. The properties in two selected cities in Masuria: Giżycko and Mikołajki (case study) were applied to analyse the impact of planning decisions made by local government authorities on changes on the property market, especially in the area of shaping the market value. It was shown that changes in the scope of planning arrangements regarding the spatial dimension of the properties cause not only compositional effects but, above all, present an economic dimension. The purpose of the research is to draw attention to the mechanism of changes in the market value of the properties occurring as a result of planning decisions, primarily in terms of parameters and indicators defining the spatial (vertical) dimension of the property.

Key words

spatial policy, property value, spatial dimension of the market

JEL classification

R28, R52

ZAPISY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO A PRAKTYCZNE MOŻLIWOŚCI REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

Aleksander Wosicki
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Streszczenie

Głównym narzędziem planistycznym gmin w ramach przysługującego gminom władztwa planistycznego jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jest to akt prawa miejscowego, który określa między innymi rodzaj dopuszczalnej na danym terenie zabudowy, jej intensywność oraz wysokość projektowanych budynków. Istnieją jednak przepisy, które pozwalają na realizację inwestycji wbrew zapisom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza praca ma charakter przeglądowy. W artykule zostanie omówiona problematyka domów jednorodzinnych dwulokalowych, podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz lokalizacji antresoli zamiast dodatkowej kondygnacji nadziemnej w kontekście praktycznego wykorzystania przepisów prawnych dotyczącej powyższej problematyki w budownictwie mieszkaniowym.

Słowa kluczowe

planowanie przestrzenne, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, prawo budowlane

Wstęp

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[1] (dalej: Upzp) planowanie przestrzenne należy do zadań własnych gminy. Głównym narzędziem planistycznym gmin jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który dla danego obszaru stanowi akt prawa miejscowego, w którym zawarte jest przeznaczenie, warunki zagospodarowania i sposób zabudowy danego terenu (dalej: MPZP)[2].

MPZP są najważniejszymi dokumentami planistycznymi każdej gminy. To w nich określa się rodzaj zabudowy, jaki może powstać na danym terenie, lokalizację dróg, szkół, szpitali, czy terenów zielonych[3]. Zapisy MPZP wskazują nie tylko minimalną wielkość działek przeznaczonych pod zabudowę, procent powierzchni zabudowy, ale także takie parametry zabudowy jak rodzaj dachów, liczba kondygnacji w budynku, czy możliwość realizacji podpiwniczenia budynków[4].

1. Budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe

Istniejące przepisy Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane[5] (dalej: PB) dopuszczają wydzielenie w domu jednorodzinnym dwóch lokali mieszkalnych. W art. 3 pkt 2a) PB została zawarta definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z którą *„budynek mieszkalny jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”.*

Zapis ten pozwala na terenach, dla których przepisy przewidują zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, wyodrębniać dwa lokale mieszkalne, co bardzo upodabnia takie budynki do zabudowy bliźniaczej. Należy także nadmienić, iż w momencie, gdy zapisy MPZP dopuszczają na danym terenie zabudowę jednorodzinną bliźniaczą, inwestor ma możliwość wyodrębnienia w każdym budynku w zabudowie bliźniaczej do dwóch lokali mieszkalnych, co z kolei

[1] Dz.U. 2018.1945 z dnia 10.10.2018r.

[2] Plucińska–Filipowicz A. (red.) (2018). *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, wyd. III, WKP.

[3] Buczyński K. (2014). *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, LexisNexis Warszawa.

[4] Izdebski H., Zachariasz I. (2013). *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, Warszawa: Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska.

[5] Dz.U. 2018.1202 z dnia 22.06.2018r.

bardzo upodabnia taką zabudowę do zabudowy szeregowej[6].

Z uwagi na fakt, iż przepisy PB stanowią *lex specialis* w stosunku do zapisów MPZP, gminy nie mają narzędzi prawnych, aby w projekcie MPZP określić dopuszczalną liczbę lokali mieszkalnych w jednym budynku.

Jednak pomimo braku możliwości wskazania w zapisach MPZP liczby lokali mieszkalnych na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny, gminy mają możliwość wskazania takich parametrów zabudowy i zagospodarowania danego terenu, które pozwolą zmniejszyć prawdopodobieństwo realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych.

Najskuteczniejszą metodą jest zwiększenie w projekcie MPZP minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Dla przedsiębiorstw deweloperskich realizujących najczęściej ten typ zabudowy mieszkaniowej, najbardziej pożądane są działki budowlane o powierzchni od 500 m^2 do 800 m^2. Ustalenie większej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych pozwoli przyczynić się do tego, iż inwestycja na tego rodzaju nieruchomości będzie nieopłacalna dla przedsiębiorstwa deweloperskiego.

Inną metodą, która ma na celu ograniczenie możliwości realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych jest wprowadzanie do MPZP zapisów dotyczących konieczności zapewnienia określonej liczby miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny. Jeszcze kilka lat temu powszechną praktyką gmin było określanie w MPZP minimalnej liczby miejsc postojowych dla danego budynku. Jest to o tyle istotna zmiana, gdyż wśród gęstej zabudowy deweloperskiej na małych działkach budowlanych, może okazać się niemożliwe wrysowanie na planie zagospodarowania terenu wymaganej liczby miejsc postojowych dla każdego lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego w przedmiocie minimalnych odległości od sąsiednich działek budowlanych, czy od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi.

2. Podział działki budowlanej niezależnie od ustaleń MPZP

Jednym z głównych parametrów określonych w MPZP dotyczących kształtowania nowej zabudowy jest określenie minimalnej powierzchni nowo wytyczanych działek budowlanych oraz liczby możliwych do wybudowania budynków na jednej działce. Zgodnie z treścią art. 93 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami[7] (dalej: UGN) *„podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego”*.

Art. 94 UGN przewiduje jednak w określonych sytuacjach podział nieruchomości niezależnie od ustaleń MPZP:

1) zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków;
2) wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze;
3) wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa;
4) realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw;
5) realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;
6) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej;
7) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;
8) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego albo decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;
9) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;
10) wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;
11) wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych.

W praktyce najpowszechniejszym przypadkiem dokonania podziału nieruchomości niezależnie od zapisów MPZP będzie sytuacja, gdy nieruchomość zostanie zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi[8]. Podkreślenia wymaga natomiast, iż podział nieruchomości będzie mógł nastąpić wyłącznie w sytuacji, gdy budynki zostały wzniesione na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę[9].

Orzecznictwo dopuszcza także podział nieruchomości niezależnie od ustaleń MPZP w momencie, gdy strona przez rozpoczęciem procedury podziałowej, uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie budynków, również w sytuacji, gdy budynki te zostały wzniesione jako samowole budowlane[10].

[6] Plucińska–Filipowicz A. (red.) (2018). *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, wyd. III, WKP.
[7] Dz.U. 2018.2204 z dnia 26.11.2018r.
[8] Bieniek G., Rudnicki S. (2013). *Nieruchomości. Problematyka Prawna*, LexisNexis Warszawa.
[9] Tak: wyrok WSA w Warszawie z dnia 23.11.2011r. (sygn. akt: I SA/Wa 1050/10).
[10] Tak: wyrok NSA z dnia 12.04.2012r. (sygn. akt: I OSK 593/11).

3. Liczba kondygnacji budynku a antresole

Kolejnym istotnym parametrem zabudowy, który określa MPZP jest maksymalna dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych. W przypadku realizacji inwestycji wielorodzinnej, możliwa do zrealizowania liczba kondygnacji będzie miała kluczowe znaczenie dla inwestora pod kątem przewidywanego zysku z inwestycji.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie[11] (dalej: Warunki techniczne) w §3 pkt 16 definiuje kondygnację, jako *„poziomą część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie lub warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne”*.

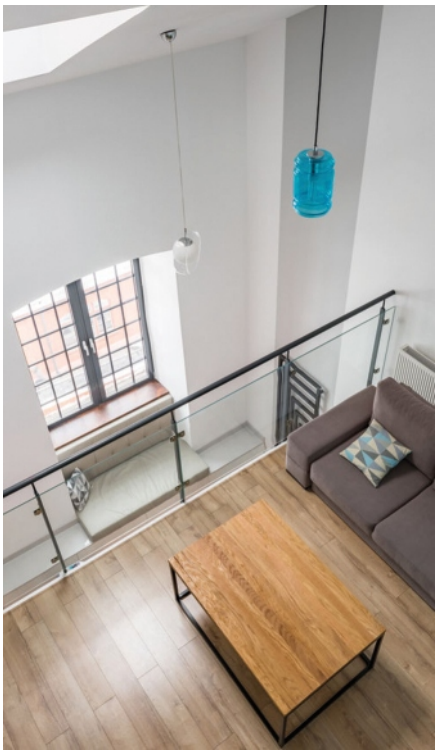
Antresola została natomiast zdefiniowana w §3 pkt 19 Warunków technicznych jako *„górna część kondygnacji lub pomieszczenia znajdującą się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamkniętą przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona”*.

Praktyka rynku pokazuje, iż architekci realizujący projekty na zlecenie firm deweloperskich bardzo często umieszczają w projektach budynków nad najwyższą kondygnacją antresolę w sytuacji, gdy MPZP ogranicza dopuszczalną liczbę kondygnacji[12]. Z założenia antresola miała być otwartą przestrzenią zlokalizowaną nad najwyższą kondygnacją budynku. W praktyce umiejętna realizacja projektu budowlanego sprawia, iż jej użyteczność może być nawet zbliżona do pełnej kondygnacji mieszkalnej.

Podsumowanie

Przedstawione w artykule wybrane przypadki realizacji inwestycji mieszkaniowej na podstawie zapisów MPZP wskazują, iż właściwe przepisy Prawa budowlanego, Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Warunków technicznych mogą skutecznie prowadzić do realizacji inwestycji *de iure* zgodnie z zapisami MPZP, lecz *de facto* praktycznie inwestycje te będą realizowane wbrew zapisom obowiązującego na danym terenie MPZP. Dotyczy to zwłaszcza budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, które swoim wyglądem, funkcjonalnością oraz zyskiem dewelopera z takiej inwestycji nie odbiegają od budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, które gmina poprzez uchwalenie MPZP dopuszczającego wyłączenie zabudowę mieszkalną jednorodzinną w układzie wolnostojącym, chciała wykluczyć.

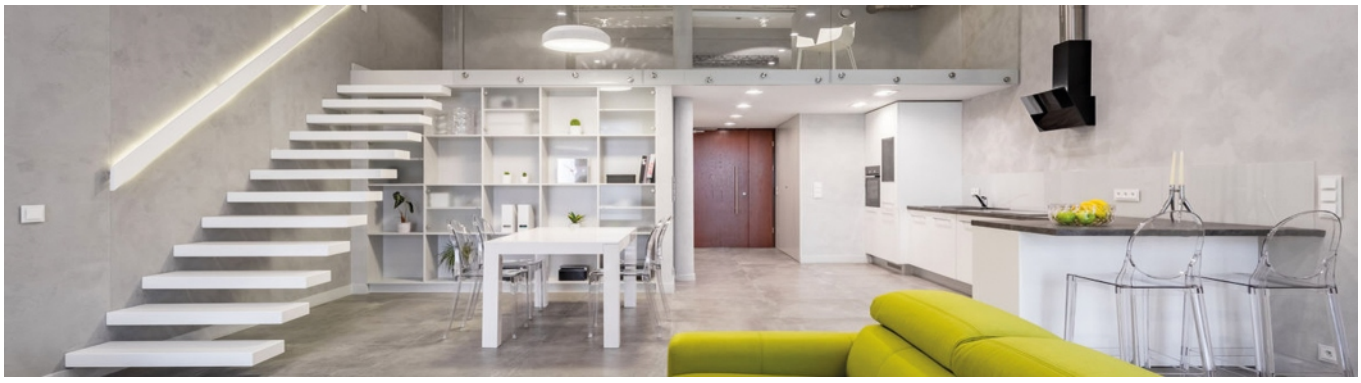
Podobny rozdźwięk pomiędzy prawnymi regulacjami, a praktycznym zastosowaniem na rynku nieruchomości mieszkaniowych występuje w przypadku antresoli. Rzeczywista funkcjonalność antresoli znalazła odzwierciedlenie w cenach mieszkań, w których występuje antresola powyżej właściwej kondygnacji mieszkalnej. Jej zbliżona użyteczność do dodatkowej kondygnacji mieszkalnej sprawia, iż deweloperzy wyceniają powierzchnię mieszkania przypadającą na antresolę, niewiele niżej od powierzchni oddzielnej kondygnacji mieszkalnej spełniającej wymogi definicji ustawowej.



Na podstawie powyższych okoliczności należałoby zastanowić się, czy przepisy Prawa budowlanego, Ustawy o gospodarce nieruchomościami czy Warunków technicznych nie powinny zostać zmodyfikowane w taki sposób, aby wyeliminować przypadki realizacji budynków, które *de facto* nie realizują zapisów zawartych w MPZP.

[11] Dz.U. 2015.1422 z dnia 18.09.2015r.

[12] Bieniek G., Rudnicki S. (2013). *Nieruchomości. Problematyka Prawna*, LexisNexis Warszawa.



Bibliografia

1. *Bieniek G., Rudnicki S. (2013). Nieruchomości. Problematyka Prawna, LexisNexis Warszawa.*
2. *Bończak–Kucharczyk E. (2018). Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa: Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska.*
3. *Buczyński K. (2014). Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, LexisNexis Warszawa.*
4. *Izdebski H., Zachariasz I. (2013). Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, Warszawa: Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska.*
5. *Jędraszko A. (2005). Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce, drogi i bezdroża regulacji ustawowych, Warszawa.*
6. *Kalus S. (red.) (2012). Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa: Wydawnictwo LexisNexis.*
7. *Kisilowska H. (red.) (2009). Nieruchomości zagadnienia prawne, wyd. 5 zm., Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa.*
8. *Kisilowska H. (red.) (2011). Nieruchomości. Zagadnienia prawne, Warszawa: Wydawnictwo LexisNexis Polska.*
9. *Kwaśniak P. (2008). Plan miejscowy w systemie zagospodarowania przestrzennego, Warszawa.*
10. *Plucińska–Filipowicz A. (red.) (2018). Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, wyd. III, WKP.*
11. *Raport Najwyższej Izby Kontroli o systemie gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publicznym,* https://www.nik.gov.pl/aktualnosci/nik-o-systemie-gospodarowania-przestrzenia-gmin.html *[data odsłony: 30.03.2019r.].*
12. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422 z dnia 18.09.2015r.).*
13. *Śleszyński P., Komornicki T., Solon. J., Więckowski M. (2012). Planowanie przestrzenne w gminach, Wydawnictwo Akademickie Sedno.*
14. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2018.2204 z dnia 26.11.2018r.).*
15. *Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018.1945 z dnia 10.10.2018r.).*
16. *Ustawa z dnia 4 lipca 1994r. prawo budowlane (Dz.U. 2018.1202 z dnia 22.06.2018r.).*

REGULATIONS FOR LOCAL SPATIAL DEVELOPMENT PLANS, AND PRACTICAL POSSIBILITIES OF HOUSING INVESTMENTS

Summary

The local spatial development plan is the main planning tool for communes within the framework of planning authorities entitled to communes. It is an act of local law, which defines, among others, the type of building allowed in a given area, its intensity and the height of designed buildings. However, there are regulations that allow the implementation of investments contrary to the regulations of the local spatial development plan. The issues of two–family, single–family houses, the construction of an entresol instead of an additional storey.

Key words

town–and–country spatial planning, spatial planning, construction law

JEL classification

R31, R38, R52, R58

OCENA OPERATU SZACUNKOWEGO PRZEZ ORGAN PROWADZĄCY POSTĘPOWANIE

Katarzyna Otręba
Uniwersytet Śląski w Katowicach
Wydział Prawa i Administracji
Katedra Prawa Cywilnego i Prawa Prywatnego Międzynarodowego

Streszczenie

Opinia o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego stanowi dowód w wielu postępowaniach administracyjnych. Celem artykułu jest ustalenie, w jakim zakresie operat szacunkowy może zostać poddany samodzielnej ocenie przez organ prowadzący postępowanie, mając również na uwadze możliwość dokonania oceny prawidłowości sporządzenia operatu przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.

Słowa kluczowe

wycena nieruchomości, opinia o wartości nieruchomości, operat szacunkowy, ocena operatu szacunkowego, organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych

1. Wstęp

Opinia o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego pojawia się w wielu różnych postępowaniach sądowych i pozasądowych (administracyjnych, cywilnych, podatkowych) i stanowi podstawę do ustalenia cen, opłat, odszkodowań, wzajemnych spłat, czy też rekompensat. Powszechnie sporządzana jest również na potrzeby transakcji dokonywanych przez podmioty uczestniczące w obrocie gospodarczym, co bezsprzecznie ma pozytywny wpływ na pewność obrotu nieruchomościami. W przypadku podmiotów prywatnych zlecenie sporządzenia wyceny zależy od ich woli, w sytuacji, gdy w obrocie cywilnoprawnym uczestniczy podmiot publiczny (np. Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego – reprezentowane przez właściwy organ, agencje) sporządzenie wyceny nieruchomości jest obligatoryjne i wynika wprost z przepisów. Określona wartość nieruchomości w operacie szacunkowym w sposób bezpośredni przedkłada się na wysokość ustalonej ceny, opłaty czy odszkodowania, dlatego też często operat szacunkowy, a konkretnie ustalona w nim wartość nieruchomości budzi wiele emocji.

Z uwagi na wielość i różnorodność postępowań administracyjnych oraz znaczenie wyceny nieruchomości w racjonalnym gospodarowaniu nieruchomościami publicznymi przedmiotem rozważań będzie ocena operatu szacunkowego dokonywana przez organ administracji. Jak wskazuje się w literaturze prawidłowość wycen ma istotny wpływ na gospodarowanie mieniem publicznym, gdyż żadne w zasadzie z przesunięć majątkowych dotyczących tego mienia nie może nastąpić bez dokonania wyceny, i to nawet wówczas, gdy przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują różne bonifikaty ceny nieruchomości, wyliczonej według jej wartości [Kalus i in. 2012, s. 862]. Zatem zagadnienie oceny operatu szacunkowego przez organ, jak również organizację zawodową pozostaje nadal aktualne. W niniejszym artykule zostanie podjęta próba ustalenia, czy organ prowadzący postępowanie jest uprawniony do oceny operatu szacunkowego, a jeśli tak to jaki jest jej zakres, również w kontekście oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonywanej przez organizację zawodową.

2. Charakter prawny operatu szacunkowego oraz pozycja prawna rzeczoznawcy majątkowego

Wycena nieruchomości oraz sporządzanie operatu szacunkowego uregulowane jest w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, dalej jako u.g.n. oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego, dalej jako rozporządzenie [Dz.U. z 2018r., poz. 2204 z późn. zm.; Dz.U. z 2004r., nr 207, poz. 2109 z późn. zm.]. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wspomnianego rozporządzenia mają zastosowanie do wyceny niemal wszystkich nieruchomości (z wyjątkiem gruntów rolnych i leśnych objętych postępowaniem scaleniowym na podstawie ustawy z dnia 26 maca 1982r. o scalaniu i wymianie gruntów), bez znaczenia, czy stanowią one własność podmiotu prywatnego, czy publicznego. Ponadto, jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi (art. 7 u.g.n.). Z punktu widzenia powyższych regulacji należy rozważyć charakter prawny ope-

ratu szacunkowego oraz pozycję prawną rzeczoznawcy majątkowego. Istotne jest omówienie operatu szacunkowego jako dokumentu urzędowego, utworu w rozumieniu prawa autorskiego oraz jako opinii biegłego.

2.1. Operat szacunkowy jako dokument urzędowy

W pierwszej kolejności należy rozpatrzyć, czy operat szacunkowy stanowi dokument urzędowy. Zgodnie z art. 244 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej jako k.p.c.), dokument urzędowy to dokument sporządzony w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowiący dowód tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone [Dz.U. z 2018r., poz. 1360 z późn. zm.]. Z kolei dokument prywatny sporządzony w formie pisemnej albo elektronicznej stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.).

W literaturze wskazuje się, że wystawcą dokumentu urzędowego mogą być także organizacje zawodowe (m.in. związki zawodowe, izby gospodarcze, organizacje pracodawców), samorządowe, spółdzielcze i inne organizacje pozarządowe. Przy czym dokumenty sporządzane przez ww. podmioty mają moc dokumentu urzędowego, jeśli dotyczą spraw z dziedziny administracji publicznej zleconych im przez ustawę [Błaszczak i Markiewicz 2015, s. 520–522; Piasecki 2012, s. 223]. Ponadto na podstawie przepisów szczególnych niektórym dokumentom, pomimo sporządzenia przez podmioty niewymienione powyżej oraz w innych sprawach niż sprawy z zakresu administracji publicznej nadaje się moc dokumentów urzędowych np. czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem – ustawa z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie [tekst jednolity Dz.U z 2019r. poz. 540].

Dokument urzędowy, jak i dokument prywatny korzystają z domniemania prawdziwości (autentyczności) tj. domniemania pochodzenia dokumentu urzędowego od organu, który go wystawił, a dokumentu prywatnego od osoby, która go podpisała. Powyższe domniemanie zarówno w odniesieniu do dokumentu urzędowego, jak i prywatnego może zostać obalone (art. 252 i 253 k.p.c.). Istotnym jest, że dokument urzędowy korzysta z domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone. A zatem należy uznać, że treść dokumentu urzędowego jest zgodna z prawdą. Dokument prywatny stanowi natomiast tylko dowód tego, że osoba która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie [Błaszczak i Markiewicz 2015, s. 525–527; Piasecki 2012, s. 222].

W kodeksie postępowania administracyjnego (dalej jako k.p.a.) również posłużono się pojęciem dokumentu urzędowego, nie wprowadzono natomiast definicji dokumentu prywatnego [Dz.U. z 2018r., poz. 2096 z późn. zm.]. Dokument urzędowy stanowi dokument, który został sporządzony w przepisanej formie, przez powołany do tego organ państwowy w zakresie działania tego organu. Ponadto dokumentem urzędowym jest dokument sporządzony przez organ jednostki organizacyjnej albo podmioty w zakresie poruczonych im z mocy prawa lub porozumienia spraw wymienionych w art. 1 pkt 1 i 4 k.p.a. Dokument urzędowy stanowi dowód tego, co zostało w nim urzędowo stwierdzone (art.76 k.p.a.). W literaturze wskazuje się, że omówione powyżej domniemanie prawdziwości (pomimo, że nie zostało wyraźnie ustanowione w k.p.a.) oraz domniemanie zgodności z prawdą oświadczenia organu, od którego dokument pochodzi mają zastosowanie również do dokumentu urzędowego sporządzonego w myśl procedury administracyjnej [Adamiak i Borkowski 2014, s. 206; Wróbel i Jaśkowska 2016, s. 457–460]. Domniemanie zgodności z prawdą może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwko treści dokumentu (art. 76 §3 k.p.a.).

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że nadanie operatowi szacunkowemu charakteru dokumentu urzędowego oznaczałoby przyznanie mu powyższych domniemań, a tym samym większej mocy dowodowej w postępowaniu, a jego obalenie wymagałoby przeprowadzenia przeciwdowodu. Niemniej jednak mając na uwadze treść art. 76 k.p.a. oraz art. 244 k.p.c. wydaje się to jednak nieuzasadnione, bowiem operat szacunkowy pomimo, iż sporządzany jest w przepisanej formie nie spełnia drugiej z przesłanek definiujących dokument urzędowy, a mianowicie sporządzenia przez określone w tych przepisach podmioty. Przepisy szczególne również nie nadają mu takiej mocy. Z powyższych względów należy zgodzić się ze stanowiskiem prezentowanym w literaturze, iż operat szacunkowy nie stanowi dokumentu urzędowego [Kalus 2009, s. 108–109; Wilkowska–Kołakowska 2012, s. 59–62; Kalus i in. 2012, s. 859; Bończak–Kucharczyk 2018, s. 1175]. Bez wątpienia jest on jednak dokumentem.

2.2. Operat szacunkowy jako utwór w rozumienia prawa autorskiego

Interesujące są również rozważania dotyczące możliwości zakwalifikowania operatu jako utworu w rozumieniu przepisów ustawy z 4 lutego 1994r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych [Dz.U z 2018r., poz. 1191 z późn. zm.]. Utworem w rozumieniu prawa autorskiego jest każdy przejaw działalności twórczej o indywidualnym charakterze, ustalony w jakiejkolwiek postaci, niezależnie od wartości, przeznaczenia i sposobu wyrażenia (art. 1 ust. 1). W doktrynie wskazuje się, że zasadnicze znaczenie przy interpretacji pojęcia utworu stanowi sformułowanie „przejaw działalności twórczej o indywidualnym charakterze". Aby uznać dany utwór za ten w rozumieniu prawa autorskiego powinien on spełniać dwie następujące przesłanki: być przejawem działalności twórczej, czyli uzewnętrznionego przejawu określonego działania ludzkiego oraz wykazywać indywidualny charakter. Ponadto podkreśla się, że działalność twórcza może być wykonywana wyłącznie przez człowieka i tylko taka podlega ochronie prawa autorskiego, przy czym ochrona rozciąga się na rezultat pracy twórczej człowieka, nie na proces twórczy [Flisak i in. 2015, s. 22–26; Ślęzak i in. 2017, s. 7–9].

Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 6 marca 2014r., sygn. akt V CSK 202/13 wskazał, że proces twórczy powinien być wynikiem samodzielnego wysiłku twórczego, brać początek w umyśle twórcy, a rezultat działalności twórczej autora powinien być dla niego poprzednio nieznany. Zatem cechą charakterystyczną procesu twórczego jest to by był on subiektywnie nowy dla samego twórcy. Ochronie prawa autorskiego podlega tylko taki rezultat, który choćby w minimalnym stopniu odróżnia się od innych rezultatów takiego samego działania tj. posiada cechę nowości. Zatem warunkiem uznania wytworu pracy umysłowej człowieka za utwór jest również to, aby posiadał on cechę indywidualności. Nie stanowi utworu, a tym samym nie jest objęty ochroną prawa autorskiego taki utwór, który nie

posiada cech dostatecznie go indywidualizujących, a mianowicie cech, które odróżniają go od innych wytworów podobnego rodzaju i przeznaczenia funkcjonujących w domenie publicznej. Utworem w rozumieniu prawa autorskiego będzie wytwór, który jest niepowtarzalny, nieposiadający swego odpowiednika w przeszłości [wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2014r., sygn. akt V CSK 202/13].

Rozpatrując powyższe w kontekście operatu szacunkowego wydaje się oczywistym, że operat szacunkowy stanowi rezultat pracy ludzkiej tj. rzeczoznawcy majątkowego, jak również przejaw działalności twórczej rzeczoznawcy majątkowego. Bardziej szczegółowej analizy wymaga natomiast kwestia indywidualnego charakteru operatu szacunkowego. Z jednej strony opinia o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego sporządzona jest przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzania w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które w pewien sposób standaryzują jej treść.

Z drugiej zaś strony kluczowa część procesu wyceny przedstawiona w operacie szacunkowym opiera się na wiedzy specjalistycznej rzeczoznawcy majątkowego, jak również jego indywidualnej i subiektywnej analizie oraz ustaleniach w danym przypadku. Elementy procesu wyceny, które są ściśle związane z osobą rzeczoznawcy majątkowego i są wynikiem posiadania przez niego wiedzy specjalistycznej to m.in. analiza rynku, dobór nieruchomości podobnych, przyjęcie cech wpływający na wartość nieruchomości. Zatem od wiedzy rzeczoznawcy majątkowego, jego doświadczenia uzależniony jest rezultat jaki zostanie osiągnięty. Ponadto rzeczoznawca majątkowy przeprowadzając proces wyceny nie zna z góry jego wyniku tj. wartości nieruchomości, poznaje go dopiero po dokonaniu wszystkich czynności składających się na proces wyceny.

Zatem w związku ze swobodą rzeczoznawcy majątkowego przy dokonywaniu wyceny wydaje się możliwym przypisanie operatowi szacunkowego cechy indywidualności. E. Bończak–Kucharczyk podkreśla, że większość operatów szacunkowych spełnia warunek indywidualności (wymagany do uznania operatu szacunkowego jako utworu), ponieważ nawet gdy dla tej samej nieruchomości sporządzane są operaty szacunkowe przez różnych rzeczoznawców, to najczęściej różnią się one między sobą. Z kolei dokumenty i opinie sporządzone rutynowo i masowo w ramach wykonywania czynności zawodowych według tego samego schematu nie spełnią warunku indywidualności i nie będą one stanowić utworu w rozumieniu prawa autorskiego [Bończak–Kucharczyk 2018, s. 1174]. Niemniej jednak kwestia przyjęcia, że operat szacunkowy stanowi utwór w rozumienia prawa autorskiego w literaturze pozostaje nadal dyskusyjna [Kalus 2009, s. 105–108; Wilkowska–Kołakowska 2012, s. 53–54; Kalus i in. 2012, s. 858; Jaworski i in. 2017, s.1061].

2.3. Operat szacunkowy jako opinia biegłego

Dowód z opinii biegłego występuje w procedurze cywilnej, administracyjnej i karnej. Z uwagi na powszechność występowania operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu cywilnym i administracyjnym, po krótce zostaną przybliżone uregulowania dotyczące opinii biegłego wynikające z tych procedur. Zarówno w procedurze cywilnej, jak i administracyjnej ilekroć w sprawie wymagane są wiadomości specjalne powołuje się biegłego.

W doktrynie prawa cywilnego oraz administracyjnego jednoznacznie wskazuje się, że potrzeba skorzystania z opinii biegłego pojawia się w sytuacji, gdy do rozstrzygnięcia danej sprawy niezbędne są określone wiadomości specjalne (fachowe, naukowe), z różnych dziedzin nauki, techniki, sztuki, rzemiosła, obrotu gospodarczego, doświadczenia zawodowego, a także innych umiejętności. Wiadomości specjalne to wiadomości wykraczające poza zakres wiadomości i doświadczenia życiowego ogółu osób inteligentnych i ogólnie wykształconych, których zdobycie wymaga wykształcenia specjalnego dla danej dziedziny albo wykonywania w tej dziedzinie określonego zawodu [Ereciński i in. 2016, s. 400 i nast.; Jakubecki i in. 2017, s. 484 i nast.; Wróbel i Jaśkowska 2016, s. 489 i nast.; Łaszczyca i in. 2010, s. 648 i nast.].

W procedurze cywilnej dość szeroko uregulowano kwestie środka dowodowego jakim jest opinia biegłego (art. 278–291 k.p.c.). Zgodnie z art. 278 k.p.c. w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. W postępowaniu administracyjnym kwestia opinii biegłego została uregulowana w węższym zakresie, aniżeli w procedurze cywilnej. W myśl art. 84 §1 k.p.a., gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii.

Opinia biegłego w postępowaniu sądowym, tak jak każdy inny dowód w sprawie podlega ocenie sądu, w ramach swobodnej oceny dowodów, na podstawie art. 233 k.p.c. Sąd ocenia ją po względem fachowości, rzetelności oraz logiczności. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 listopada 2000r., sygn. akt I CKN 1170/98 wskazał, że „Opinia biegłego podlega ocenie przy zastosowaniu art. 233 §1 k.p.c. na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków." [postanowienie Sądu Najwyższego z 7 listopada 2000r., sygn. akt I CKN 1170/98]. Podobnie w postępowaniu administracyjnym organ prowadzący postępowanie nie jest związany opinią biegłego i dokonuje jej oceny tak jak każdego innego dowodu, na podstawie art. 77 §1 k.p.a. oraz art. 80 k.p.a., z uwzględnieniem całości materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie.

Opinie biegłego w rozumieniu przywołanych powyżej art. 278 k.p.c. oraz 84 k.p.a. stanowią wyłączenie opinie sporządzane przez osobę wyznaczoną odpowiednio przez sąd lub organ. Pojawia się zatem pytanie, co z opinią wykonaną przez osobę posiadającą status biegłego na zlecanie strony postępowania i dołączoną do akt sprawy. W literaturze oraz orzecznictwie jednoznacznie wskazuje się, że tego rodzaju opinie nie stanowią opinii biegłego. Przypisuje im się natomiast charakter ekspertyzy prywatnej, bądź dokumentu prywatnego, które należy traktować, w razie przyjęcia przez sąd lub organ, jako wyjaśnienia stanowiące poparcie stanowiska stron, uzupełnionego o wiadomości specjalne [Ereciński i in. 2016, s. 407–408; Jakubecki i in. 2017, s. 487; Przybysz 2017, s. 325; Wróbel i Jaśkowska 2016, s. 492; wyrok SN z dnia 25 czerwca 2010r., sygn. akt I CSK 544/09; wyrok SN z 15 czerwca 2011r., sygn. akt V CSK 382/10; wyrok NSA z 11 grudnia 2007r., sygn. akt II OSK 1682/06].

Odnosząc powyższe rozważania do operatu szacunkowego należy zwrócić uwagę na kilka aspektów. W pierwszej kolejności należy przywołać brzmienie art. 7 u.g.n., zgodnie z którym, jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi. Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1 u.g.n.). Zatem w przypadku, gdy w postępowaniu sądowym lub administracyjnym wymagane są wiadomości specjalne z zakresu szacowania nieruchomości i zachodzi konieczność sporządzania opinii biegłego dotyczącej wartości nieruchomości właściwym w tym zakresie będzie wyłącznie rzeczoznawca majątkowy. W myśl art. 174 ust. 4 u.g.n. biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powołuje się lub ustanawia spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego. Zatem pomimo, że przepisy procedury cywilnej i administracyjnej nie wprowadzają szczególnych wymogów co do osoby biegłego, poza posiadaniem wiadomości specjalnych, w przypadku konieczności określenia wartości nieruchomości biegłym może zostać wyłącznie osoba posiadająca uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego. Ponadto przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia wprowadzają szczególną formę oraz treść opinii o wartości nieruchomości, która musi zostać wyrażona w formie operatu szacunkowego, co w pewnym stopniu standaryzuje opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

Niezależnie jednak, czy opinia o wartość nieruchomości w formie operatu szacunkowego została sporządzona przez osobę wyznaczoną przez sąd lub organ prowadzący postępowanie i ma status opinii biegłego, czy też została sporządzona na zlecenie strony i stanowi dokument prywatny jej wartość merytoryczna jest zawsze taka sama (w przeciwieństwie do wartości dowodowej). Ponadto bez względu kto jest zlecającym i na jakie potrzeby sporządzana jest wycena rzeczoznawca majątkowego pozostaje niezależny w procesie wyceny. Dlatego mając na uwadze szczególną pozycję prawną rzeczoznawcy majątkowego pojawiają się postulaty dotyczące uznania za opinię biegłego wszystkich opinii o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego bez względu na podmiot, który zlecił ich wykonanie [Drobyszewska 2015, s. 23–27; Drobyszewska 2016, s. 35–44]. Przyjęcie powyższego stanowiska doprowadziłoby do zrównania mocy dowodowej sporządzonych w danym postępowaniu wycen nieruchomości. W tym kontekście warto zwrócić uwagę na stanowisko zaprezentowane przez Naczelny Sąd Administracyjny w orzeczeniu z dnia 17 listopada 2010r., sygn. akt I OSK 126/10. W przywołanym wyroku NSA przyjął, że „Operat szacunkowy, niezależnie od tego, czy sporządzony został na zlecenie organu, czy też strony postępowania, ma wszystkie cechy opinii biegłego, o jakiej mowa w art. 84 §1 k.p.a., skoro jego sporządzenie wymaga wiadomości specjalnych." [wyrok NSA z dnia 17 listopada 2010r., sygn. akt I OSK 126/10].

2.4. Pozycja prawna rzeczoznawcy majątkowego

Niezależnie, co stanowi podstawę sporządzenia wyceny (postanowienie, umowa) oraz jaki podmiot był zlecającym, opinia o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego to szczególny dokument, bowiem może zostać sporządzona wyłącznie przez rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca majątkowy to zawód regulowany, do wykonywania którego niezbędne jest nadanie przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa uprawnień zawodowych, co zostało szczegółowo określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości [t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 586]. W ustawie o gospodarce nieruchomościami zobowiązano rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Ponadto rzeczoznawca zobowiązany jest do stałego doskonalenia zawodowego (art. 175 u.g.n.).

W literaturze wskazuje się na szczególną pozycję rzeczoznawców majątkowych jako osób wyłącznie uprawnionych do określania wartości nieruchomości, od których wymagane jest zachowanie staranności profesjonalistów oraz bezstronności [Kalus 2009, s. 88–94; Szachułowicz 2005, s. 256–258; Biłgorajski 2018, s. 93 i nast.]. Ponadto rzeczoznawcy majątkowi podlegają wyłączeniu na tych samych zasadach jak pracownicy organu, na podstawie art. 24 k.p.a. Warto również zwrócić uwagę, że w literaturze status prawny rzeczoznawcy majątkowego uznawany jest zbliżony do statusu zawodu zaufania publicznego, o czym wypowiedział się również Trybunał Konstytucyjny [Kalus 2002, s. 85–87; Biłgorajski 2018, s. 63–67; Bończak–Kucharczyk 2018, s. 1252; wyrok TK z dnia 2 grudnia 2002r., SK/01; wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 sierpnia 2007r., I SA/Wa 873/07]. Należy zgodzić się z J. Szachułowiczem, iż od rzeczoznawców majątkowych wymagana jest wszechstronna wiedza z wielu dziedzin nauki, a więc prawa, ekonomii, budownictwa, materiałoznawstwa, geodezji oraz duża dojrzałość życiowa i obywatelska dająca oprócz wiedzy podstawę do wnikliwej oceny stosunków majątkowych w różnych układach faktycznych i prawnych, z czym łączy się obowiązek bezstronności, uczciwości i odpowiedzialności zawodowej. Naruszenie tych obowiązków może łączyć się z pozbawieniem uprawnień do wykonywania wyceny nieruchomości [Szachułowicz 2005, s. 246]. Rzeczoznawca majątkowy poza wspomnianą powyżej odpowiedzialnością zawodową podlega również odpowiedzialności cywilnoprawnej oraz karnej [Kalus 2009, s. 115 i nast.].

3. Możliwość dokonania oceny operatu szacunkowego przez organ

Mając na uwadze powyższe rozważania, w szczególności status prawny rzeczoznawcy majątkowego oraz charakter prawny opinii o wartości nieruchomości należy odpowiedzieć na pytanie, czy organ prowadzący postępowanie jest uprawniony do oceny operatu szacunkowego. Kwestia ta nie ulega wątpliwości. Zarówno w literaturze, jak i orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że organ jest uprawniony do dokonania oceny operatu szacunkowego, stanowi to nawet jego obowiązek [Bończak–Kucharczyk 2018, s. 1182; Klat–Górska i Klat–Wertelecka 2015, s. 786–788; Kalus i in. 2012, s. 863; Padrak 2010, s. 57–58; wyrok NSA z dnia 5 marca 2015r., I OSK 1521/14; wyrok NSA z dnia 5 lutego 2015r., I OSK 1224/13; wyrok NSA z dnia 9 marca 2016r., I OSK 1789/14]. Wskazuje się, że operat szacunkowy, jako opinia biegłego, w rozumieniu art. 84 §1 k.p.a., stanowi sformalizowaną prawnie opinię rzeczoznawcy majątkowego wydawaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalistycznych odnośnie do szacowania nieruchomości, jest on dowodem w sprawie i jako taki podlega ocenie, tak jak każdy inny dowód, stosownie do art. 77 §1 k.p.a. W literaturze zwrócono uwagę, że rzeczoznawca majątkowy pełni służebną rolę w procesie wydawania decyzji, wspierając organ swoją wiedzą oraz umiejętnościami. Organ prowadzący postępowanie ma obowiązek dokonania oceny operatu szacunkowego, bowiem jego zadaniem jest w toku procedury administracyjnej ustalenie prawdy obiektywnej i wyjaśnienie zasadności przesłanek mających wpływ na wynik postępowania. Odpowiedzialność za wydane rozstrzygnięcie leży po stronie organu, dlatego też nie może poprzestać on wyłącznie na formalnym zasięgnięciu opinii rzeczoznawcy majątkowego, ale powinien dokonać oceny jej przydatności [Dydenko i Telega 2016, s. 117].

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 marca 2015r., I OSK 1521/14 wskazał, że „Do oceny operatu szacunkowego, jak każdego innego dowodu, mają zastosowanie art. 80 k.p.a., który nakazuje organowi administracji oceniać czy dana okoliczność została udowodniona na podstawie całokształtu materiału dowodowego, art. 7 k.p.a., który nakazuje podjąć wszelkie kroki niezbędne do dokładnego ustalenia stanu faktycznego oraz art. 77 §1 k.p.a., który nakłada na organ administracji obowiązek wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego. Z tych przepisów wynika, że organ administracji winien wyczerpująco ocenić operat szacunkowy, zaś w razie jakichkolwiek wątpliwości co do jego prawidłowości podjąć działania zmierzające do usunięcia tych wątpliwości." Naczelny Sąd Administracyjny w przywołanym orzeczeniu zwrócił również uwagę, że operat szacunkowy sporządzany jest wyłącznie przez rzeczoznawcę majątkowego i z tego powodu w procedurze administracyjnej może zostać poddany ocenie przez organ orzekający jedynie w zakresie jego wartości dowodowej. W przypadku zatem, gdy strona postępowania kwestionuje operat szacunkowy sporządzony na potrzeby postępowania organ powinien w pierwszej kolejności ustalić, które zarzuty strony organ może ocenić w ramach prowadzonego postępowania dowodowego, a które wymagają wiadomości specjalnych, aby w wyniku tego ustalenia uzyskać wyjaśnienia biegłego. Wskazano również, że rzeczoznawca majątkowy występujący w postępowaniu w roli biegłego jest zobowiązany nie tylko do wykonania operatu szacunkowego, ale również do wyjaśnienia wszelkich wątpliwości organu w zakresie sporządzonej opinii [wyrok NSA z dnia 5 marca 2015r., I OSK 1521/14; wyrok NSA z dnia 12 grudnia 2017r., II OSK 746/17].

Zatem zarówno w przywołanej literaturze, jak i orzecznictwie uznaje się, że operat szacunkowy tak, jak każdy inny dowód w postępowaniu administracyjnym podlega ocenie, przy zastosowaniu reguł wynikających z art. 7, art. 77 oraz art. 80 k.p.a. Niemniej jednak ocena operatu szacunkowego przez organ to ocena przydatności dowodowej, którą należy odróżnić od oceny prawidłowości operatu dokonywanej przez organizację zawodową (o czym poniżej). W tym miejscu warto ponownie nadmienić, że nie każda opinia o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego sporządzona na potrzeby postępowania administracyjnego, bądź na zlecenie organu stanowi opinię biegłego. W praktyce organy administracji dokonują oceny operatów szacunkowych, w których określona jest wartość nieruchomości na różne potrzeby, w tym obrotu cywilnoprawnego, dlatego też zasadnym wydaje się przyjęcie poniższych rozważań dotyczących zakresu oceny operatu szacunkowego przez organ również do operatów szacunkowych, które nie stanowią opinii biegłego.

4. Ocena operatu szacunkowego dokonywana przez organ prowadzący postępowanie

4.1. Zakres oceny operatu szacunkowego

Do wyjaśnienia pozostaje zakres oceny operatu szacunkowego dokonywanej przez organ prowadzący postępowanie. W literaturze przywołana jest możliwość oceny operatu przez organ pod względem formalnym tj. czy operat szacunkowy został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymaganą przepisami prawa treść oraz nie zawiera niejasności, pomyłek czy braków [Bończak–Kucharczyk 2018, s. 1182; Klat–Górska i Klat–Wertelecka 2015, s. 786–788; Kalus i in. 2012, s. 859–860; Padrak 2010, s. 57–58]. Organ natomiast nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, gdyż nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Wskazuje się również, że organy wykorzystujące opinię o wartości nieruchomości mogą wskazywać błędy i uogólnienia zawarte w operacie szacunkowym, brak konsekwencji w czynnościach rzeczoznawcy w świetle przepisu art. 175 ust. 1 u.g.n., w tym niezachowanie szczególnej staranności właściwej dla zawodowego charakteru tych czynności [Dydenko i Telega 2016, s. 117].

Warta uwagi jest również kwestia oceny operatu dokonywana przez zamawiającego wycenę. M. Wolanin wskazuje, że jeżeli operat szacunkowy sporządzony został dla potrzeb czynności cywilnoprawnych, zleceniodawca może ocenić operat szacunkowy przez pryzmat należytego wykonania umowy o sporządzenie opinii o wartości nieruchomości. Jeżeli natomiast operat szacunkowy sporządzony został na potrzeby postępowania administracyjnego, oceny tego operatu, jako jednego z dowodów w postępowaniu zobowiązany jest na podstawie art. 80 k.p.a. dokonać organ administracji prowadzący dane postępowanie [Wolanin 2016, s. 13–16]. Ponadto przeprowadzenie prawidłowej i rzetelnej oceny określo-

nego operatu szacunkowego ma nie tylko znaczenie dla samego rzeczoznawcy czy zamawiającego, ale jest także istotne z punktu widzenia dbałości o jakość usług i ich standaryzację. Zamawiający, zapoznając się z operatem i określoną wartością, dokonuje pełnej analizy, porównań, a tym samym ocenia wykonaną przez rzeczoznawcę pracę. Ocena ta nie może stanowić jednak podstawy do nałożenia kary z tytułu odpowiedzialności zawodowej, czy też orzeczenia o odszkodowaniu z tytułu nienależytego wykonania kontraktu w postaci wykonania usługi sporządzenia operatu. Z kolei, gdy organ administracji lub sąd zleca wykonanie operatu w związku z prowadzonym postępowaniem, powinien on ocenić, w miarę swojej wiedzy, czy uzyskana wartość nie odbiega rażąco od powszechnie znanych stawek i sytuacji na rynku. Szczególnie w postępowaniu administracyjnym, gdzie na organ nałożony jest obowiązek dokładnego wyjaśnienia sprawy, ustalenie wartości nieruchomości powinno być starannie zweryfikowane [Jaworski i in. 2017, s. 1063–1064].

W tym kontekście należy zwrócić uwagę, że wycena nieruchomości może być również zlecona przez organ np. starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej na potrzeby obrotu cywilnoprawnego, tj. np. w celu zbycia nieruchomości wchodzącej w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. W tym przypadku organ i rzeczoznawca związani są umową cywilnoprawną, a ocena operatu szacunkowego przez organ dokonywana jest także pod kątem należytego wykonania umowy. Zatem organ ocenia operat szacunkowy jako zlecający i od tej weryfikacji zależy, czy operat zostanie przyjęty (co spowoduje ustalenie ceny nieruchomości w oparciu o oszacowaną wartość), a zlecenie opłacone.

Ocena operatu szacunkowego przez organ bardzo szeroko poruszana jest również w orzecznictwie. W części orzecznictwa wskazuje się, że organy administracji oraz sądy mogą dokonywać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, nie mogą one natomiast wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponują wiadomościami specjalnymi, które posiada rzeczoznawca majątkowy [wyrok NSA z dnia 5 lutego 2015r., I OSK 1224/13; wyrok NSA z dnia 16 października 2014r., I OSK 611/13; wyrok NSA z 28 maja 2013r., I OSK 2430/11; wyrok NSA z dnia 8 maja 2009r., I OSK 695/08; wyrok WSA w Kielcach z dnia 7 sierpnia 2014r., II SA/Ke 486/14]. Ocena formalna operatu szacunkowego ma polegać na weryfikacji, czy został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, zawiera wymagane prawem elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny zostać uzupełnione. Organ powinien ocenić operat szacunkowy mając na uwadze przepisy prawa oraz czy treść operatu jest logiczna i kompletna, a także czy sporządzona wycena została należycie uzasadniona.

Z kolei w części orzeczeń sądy uznają, że ocena operatu szacunkowego powinna zostać przeprowadzona przez organ zarówno pod kątem formalnym, o czym była mowa powyżej, jak i materialnym [wyrok NSA z dnia 12 stycznia 2011r., I OSK 379/10; wyrok NSA z dnia 31 stycznia 2011r., I OSK 2085/11; wyrok WSA w Łodzi z dnia 6 października 2015r., II SA/Łd 705/15; wyrok WSA w Gdańsku z dnia 17 września 2014r., II SA/Gd 85/14; wyrok WSA w Łodzi z dnia 24 listopada 2015r., II SA/Łd 335/15]. Podczas, gdy zakres weryfikacji formalnej wydaje się dość jasny należy zastanowić się co kryje się pod weryfikacją operatu pod kątem materialnym. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 7 października 2011r., I OSK 1650/10 podkreśla konieczność dokonania oceny operatu szacunkowego przez organ zarówno pod kątem formalnym, jak i materialnym. W tym kontekście NSA wskazuje, że „Organ rozpoznający sprawę ma nie tylko prawo, ale obowiązek zbadać przedłożony operat pod względem zgodności ze stosownym przepisem, ale również czy jest logiczny i zupełny. W przypadku zaś istniejących wątpliwości lub niejasności, winien żądać wyjaśnień lub uzupełnienia wyceny, a nawet zlecić wykonanie nowego operatu. Tylko bowiem operat szacunkowy spełniający zarówno warunki formalne, jak i oparty na prawidłowych danych dotyczących szacowanych nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych oraz właściwym wychwyceniu cech różniących te nieruchomości od nieruchomości wycenianej i właściwym ustaleniu współczynników korygujących, może stanowić podstawę rozstrzygnięcia sprawy." [wyrok NSA z 7 października 2011r., I OSK 1650/10].

Wartym przywołania jest także stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażone w wyroku z 23 października 2014r., I OSK 534/13, w którym za błędny uznano pogląd, że rola organu administracji sprowadza się wyłącznie do oceny operatu szacunkowego pod względem zachowania warunków formalnych dokumentu i logiki wywodu, bez wkraczania w sferę wiedzy specjalistycznej. Sąd uznał, że „Stwierdzenie, że organ administracji nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć w ten sposób, że organ administracji nie może zamiast rzeczoznawcy majątkowego i wbrew jego opinii przyjąć, że wartość nieruchomości jest inna niż przyjął to rzeczoznawca majątkowy. Organ administracji może natomiast, jest wręcz do tego obowiązany, jako jedyny podmiot uprawniony do oceny dowodu, jakim jest operat szacunkowy, domagać się wyjaśnień od rzeczoznawcy majątkowego w razie, gdy operat czy to zdaniem organu administracji, czy strony postępowania zawiera błędy lub stwierdzenia nieodpowiadające rzeczywistemu stanowi rzeczy." [wyrok NSA z 23 października 2014r., I OSK 534/13].

Z powyższego można wywnioskować, że w zainteresowaniu organu dokonującego oceny operatu szacunkowego powinna znaleźć się również warstwa merytoryczna operatu szacunkowego, jak i prawidłowości danych, na których oparł się rzeczoznawca majątkowy. Należy nadmienić, że kwestia logiczności i zupełności operatu szacunkowego została poruszona zarówno w części przywołanego orzecznictwa, która wypowiadała się za weryfikacją formalną operatu, jak i w tej części, która mówiła również o materialnej ocenie. Nie ulega jednak wątpliwości, iż obowiązkiem organu jest dążenie do wyjaśnienia wszelkich niejasności związanych ze sporządzoną wyceną, niemniej trudno wyznaczyć granicę weryfikacji operatu szacunkowego przez organ, której przekroczenie stanowić będzie ingerencję w merytoryczną sferę operatu szacunkowego.

Sejm Rzeczypospolitej Polskiej; Źródło: http://pl.wikipedia.org; Autor: Kpalion

4.2. Zakres oceny operatu szacunkowego – stanowisko NSA oraz PFSRM

Zbyt dalekie wkraczanie przez organy prowadzące postępowanie w merytorykę sporządzonych wycen było wielokrotnie sygnalizowane przez środowisko rzeczoznawców majątkowych [Jędrzejewski 2015, s. 9–14]. W 2014 roku Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości wystąpiło do Prezesa Naczelnego Sądu Administracyjnego o spowodowanie podjęcia uchwały w składzie poszerzonym, dotyczącej ujednolicenia zasad oceny operatów szacunkowych, sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych stanowiących dowód w sprawach administracyjnych. Prezes NSA nie znalazł podstaw do podjęcia uchwały w tym zakresie (nie dopatrzono się rozbieżności w orzecznictwie), niemniej jednak w odpowiedzi szeroko odniósł się do możliwości i zakresu oceny operatów szacunkowych przez organ prowadzący postępowanie. Podniesiono trzy kwestie, a mianowicie: ocenę operatu szacunkowego pod kątem spełnienia warunków formalnych, możliwość oceny przez organy i sądy administracyjne operatów szacunkowych w zakresie ich wartości dowodowej oraz kwestię oceny operatów szacunkowych w zakresie wiadomości specjalnych, które są wyłączną domeną rzeczoznawcy majątkowego. Pierwsza z nich nie wymaga dodatkowego komentarza, gdyż została szeroko omówiona powyżej.

Co do oceny operatu szacunkowego w zakresie wartości dowodowej Prezes NSA wskazał, że operat szacunkowy powinien spełniać nie tylko wymogi formalne określone w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, ale musi opierać się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości. Żadne argumenty nie przemawiają za tym, aby organy rozpoznające sprawę na podstawie tego dokumentu nie mogły samodzielnie ocenić jego wartości dowodowej i ewentualnie żądać od rzeczoznawcy uzupełnienia tego dokumentu albo wyjaśnień co do jego treści. Zatem ocena wartości dowodowej operatów zarówno przez organy administracji publicznej, jak też i sądy, jest możliwa w sytuacji, gdy prosta analiza ich treści budzi uzasadnione wątpliwości co do ich spójności, logiczności, zupełności, a także wtedy, gdy operaty szacunkowe zawierają nieścisłości, błędy metodyczne, rachunkowe, czy też pomijają niektóre istotne dla ustalenia wartości szacowanych nieruchomości elementy. W takiej sytuacji oczekiwanie od rzeczoznawcy majątkowego, że w formalnie prawidłowo sporządzonym operacie szacunkowym budzące uzasadnione wątpliwości kwestie zostaną dostatecznie wyjaśnione i w sposób zrozumiały i logiczny umotywowane – nie obniża rangi rzeczoznawcy jako osoby zaufania publicznego.

Odnosząc się natomiast do weryfikacji operatu szacunkowego w zakresie wiadomości specjalnych wskazano, że pełna, szczegółowa i merytoryczna ocena operatów szacunkowych zarówno przez organy administracji publicznej, jak też i przez sądy administracyjne, nie jest możliwa w takim zakresie, w jakim miałaby dotyczyć wiadomości specjalnych. Zatem w przypadku, gdy dokonana przez organ ocena operatu szacunkowego budzi wątpliwości co do jego wiarygodności w zakresie wiadomości specjalnych zawartych w operacie szacunkowym, organ ten powinien zlecić przeprowadzenie z urzędu oceny przez organizację zawodową. Nie oznacza to, że w zakresie wiadomości specjalnych operat, jako dowód, nie podlega ocenie organu lub sądu. Wskazuje jedynie właściwą drogę weryfikacji prawidłowości operatu szacunkowego w przypadku pojawienia się tego typu wątpliwości [Prezes NSA 2014, s. 38–42].

Również Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zajęła stanowisko odnośnie do granic weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych. Wskazano, że dopuszczalną weryfikację wyceny należy postrzegać przez pryzmat zachowania określonych prawem warunków dokonywania wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Ocena przydatności dowodowej operatu szacunkowego powinna zostać przeprowadzona pod względem legalności wyceny, w jej aspekcie formalnym i materialnym, tj. ocena powinna polegać 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. Ocena legalności operatu szacunkowego, jako dowodu, może być zatem dokonana przez organ prowadzący postępowanie w granicach obowiązującego prawa, natomiast ocena wykraczająca poza elementy prawne, obejmująca zakres metodologiczny i merytoryczny, zawierający wiedzę specjalistyczną z zakresu szacowania nieruchomości, może być dokonana wyłącznie przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.

Przyjęto za powołanym orzecznictwem, że organ nie jest zobligowany do analizowania prawidłowości zastosowanych rozwiązań merytorycznych w zakresie zasad sztuki szacowania – sposobu analizy rynku i doboru nieruchomości do porównań, wypracowanych w praktyce szacowania przez środowisko rzeczoznawców, ponieważ nie są to zagadnienia unormowane w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, ale wiadomości specjalne rzeczoznawcy majątkowego (wiedza branżowa). Także sposób wartościowania cech nieruchomości, wybór metody i sposobu podejścia jej szacowania, jak również przyjęcie właściwego współczynnika korygującego oparty jest na kryteriach stanowiących wiadomości specjalne, o których mowa w art. 84 §1 k.p.a., znajdujące się poza zakresem kontroli, jakiej w trybie art. 80 k.p.a. co do operatu szacunkowego mogą dokonać organy administracji publicznej.

Za przekroczenie ram weryfikacji formalnej wyceny uznano także formułowanie zarzutów dotyczących wartości kwotowych lub procentowych wag cech rynkowych w procesie wyceny, czy kwestionowanie przyjętej metody wyceny, jeżeli stanowiła ona jedną z dopuszczalnych przepisami prawa metod ze względu na cel wyceny. Za dopuszczalne w ramach weryfikacji legalności operatu szacunkowego uznano sformułowane w tym zakresie wątpliwości, jeżeli wskazane elementy operatu są niejasne lub niewystarczająco uzasadnione [Rada Krajowa PFSRM 2015].

Gmach Naczelnego Sądu Administracyjnego; Źródło: http://pl.wikipedia.org; Autor: Adrian Grycuk

5. Praktyczne aspekty oceny operatu szacunkowego przez organ

5.1. Elementy formalne operatu szacunkowego

Należy zastanowić się bardziej szczegółowo, jakie w praktyce działania i w jakim zakresie może podjąć organ oceniając operat szacunkowy. Zarówno w przywołanym orzecznictwie i literaturze w pierwszej kolejności zostało wskazane ustalenie, czy operat szacunkowy został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę. Weryfikacja ta może nastąpić poprzez centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych prowadzony przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, na podstawie art. 193 u.g.n. Wyciągi z centralnego rejestru podlegają ogłoszeniu w dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz publikacji na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra. Publikacji nie podlegają dane o charakterze osobowym, informacje o karach i wykreśleniach z rejestru, niemniej jednak wgląd do rejestru dostępny na stronie ministerstwa jest wystarczającym narzędziem do sprawdzenia, czy osobie, która sporządziła i podpisała operat szacunkowy nadano uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego. Wyszukiwanie jest możliwe po numerze uprawnień, nazwisku lub województwie. Warto zaznaczyć, że osoba, której uprawnienia zostały zawieszone lub została ich pozbawiona zostaje wykreślona z rejestru.

Z kolei ocena, czy operat szacunkowy zawiera wymagane elementy treści powinna opierać się o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. W rozdziale 4 rozporządzenia, jak wskazuje jego tytuł określono sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego. W operacie szacunkowym przedstawia się postępowanie, o którym mowa w art. 4 pkt 6 u.g.n. tj. wycenę nieruchomości przez którą należy rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości. W związku z tym w operacie szacunkowym powinny znaleźć odzwierciedlenie poszczególne elementy i etapy postępowania prowadzącego do oszacowania wartości nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym powinien zamieścić informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny. W rozporządzeniu wskazano niezamknięty katalog informacji, które powinny znaleźć się w operacie szacunkowym tj. wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. Ponadto w operacie szacunkowym powinien zostać również opisany sposób dokonania wyceny, w tym:

- określenie przedmiotu i zakresu wyceny;
- określenie celu wyceny;
- podstawa formalna wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości;
- ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;
- opis stanu nieruchomości;
- wskazane przeznaczenie wycenianej nieruchomości;
- analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;
- wskazany rodzaj określanej wartości, wybór podejścia, metody i techniki szacowania;
- przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

Należy zwrócić uwagę, że zarówno w omówionych powyżej §55 i §56 rozporządzenia posłużono się katalogami otwartymi, zatem nie ma przeszkód, by w operacie szacunkowym znalazły się inne elementy, które rzeczoznawca uzna za informacje niezbędne przy sporządzaniu wyceny, czy też inne elementy składające się na opis sposobu dokonania wyceny. Niemniej jednak wskazanie powyższych elementów operatu szacunkowego w rozporządzeniu standaryzuje jego formę i treść, jak również umożliwia jego weryfikację. Oczywiście inną kwestią jest możliwość merytorycznej oceny przez organ ustaleń zawartych w poszczególnych częściach operatu, ale ta zostanie omówiona poniżej. Zgodnie z rozporządzeniem do operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy powinien dołączyć istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu. Zatem organ powinien ustalić, czy dane przyjęte w operacie szacunkowym są zgodne z dołączoną do niego dokumentacją, ale i dokumentami będącymi w posiadaniu organu. Ponadto w operacie szacunkowym zamieszcza się stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości. W literaturze podnosi się, że zapisy w operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy musi udokumentować wraz z ich uzasadnieniem. Nie mogą to być dowolne interpretacje i opisy oraz raporty dotyczące wartości nieruchomości. Muszą to być merytoryczne analizy przeprowadzone w oparciu o wiadome dokumenty (sprawozdania) i zgromadzone dane dotyczące konkretnego przypadku wyceny, jak też analizy rynku nieruchomości [Niemczyk 2009, s. 48].

5.2. Wybór metodologii wyceny

Mówiąc o ocenie operatu szacunkowego pod względem zgodności z przepisami prawa należy przywołać art. 154 ust. 1 u.g.n., w myśl którego 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. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia nie pozostawiają tym zakresie pełnej swobody wyboru rzeczoznawcy majątkowemu, na co mogłoby wskazywać brzmienie przywołanego powyżej przepisu. Dowolność w wyborze podejścia, metody i techniki szacowania doznaje dwojakiego ograniczenia. Z jednej strony rzeczoznawca dokonując wyboru jest związany opisanymi powyżej czynnikami, z drugiej zaś strony swoboda rzeczoznawcy została ograniczona przez ustawodawcę w art. 153 ust. 3 u.g.n., w którym przypisano konkretne podejścia do określenia konkretnej wartości.

Dalsze ograniczenie stanowią przepisy rozporządzenia, w którym do danego podejścia przyporządkowano metody oraz techniki szacowania. Ponadto w niektórych przypadkach w rozporządzeniu wskazano, które podejście powinien zastosować rzeczoznawca majątkowy do ustalenia wartości nieruchomości dla konkretnego celu [Kisilowska i in. 2011, s. 439; Kalus i in. 2012, s. 849; Dydenko i Telega 2016,

s. 108]. W literaturze wskazuje się także, że ze względów oczywistych wybór ten nie może być dowolny, lecz racjonalny i poparty rzetelnym wyjaśnieniem, zamieszczonym w sporządzonej opinii, uzasadniającym przyjęte podejście, metodę i technikę, a co najważniejsze wybór ten musi być zgodny z zasadami szacowania wartości nieruchomości określonymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zwracając uwagę, że ten fundament systemu wyceny nieruchomości został rozbudowany i uszczegółowiony w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, gdzie poszczególnym podejściom przypisano określone metody wyceny, a niektórym z nich także i tzw. techniki [Horoszko i Pęchorzewski 2010, s. 421–422].

Organ oceniając wartość dowodową operatu szacunkowego powinien zweryfikować, czy zastosowane przez rzeczoznawcę podejście, metoda i technika szacowania mieści się w ramach wyznaczonych przepisami prawa. Niezwykle ważne jest również uzasadnienie przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym dokonanego wyboru, tak aby był on jasny i zrozumiały. Powyższe znajduje potwierdzenie również w stanowisku prezentowanym w orzecznictwie [wyrok NSA z 23 października 2014r., I OSK 534/13; wyrok NSA z 7 października 2010r., I OSK 1650/10; wyrok WSA w Gdańsku z dnia 31 sierpnia 2016r., II SA/Gd 167/16]. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w orzeczeniu z dnia 29 października 2015r., sygn. II SA/Łd 553/15 wskazał, że „Dokonując oceny operatu, organ nie może ograniczyć się do powołania konkluzji zawartej w opinii rzeczoznawcy, lecz zobowiązany jest sprawdzić, na jakich przesłankach biegły oparł tę konkluzję, oraz skontrolować prawidłowość tego rozumowania. Zakresem kontroli organ winien zatem objąć podejście, metodę i techniki szacowania przyjęte przez rzeczoznawcę majątkowego, ponieważ okoliczność, że ich wybór zależy wyłącznie od rzeczoznawcy nie daje mu w tym zakresie pełnej, niekontrolowanej swobody." Ponadto WSA w przywołanym wyroku uznał, że pomimo, iż organ prowadzący postępowanie nie dysponuje wiadomościami, które posiada biegły i nie może wkraczać w merytoryczne szczegóły operatu szacunkowego nie zwalnia go to z obowiązku rzetelnej i wnikliwej oceny operatu szacunkowego pod kątem obowiązujących przepisów prawa, w tym zastosowanego podejścia i metody.

Zatem organ oceniając operat powinien zweryfikować, czy do ustalenia konkretnej wartości zastosowano właściwe podejście, metodę i technikę szacowania wynikające z przepisów. W tym zakresie będzie to weryfikacja, czy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, do której organ bezsprzecznie jest uprawniony. Co do oceny uwzględnienia przez rzeczoznawcę przy wyborze podejścia, metody, techniki szacowania czynników wymienionych w art. 154 ust. 1 u.g.n. wydaje się, że tu zasadnicze znaczenie będzie miało uzasadnienie ich wyboru zamieszczone w samym operacie. Natomiast należy uznać za niedopuszczalne negowanie przez organ zastosowania podejścia, metody, czy techniki szacowania, która została wybrana i uzasadniona przez rzeczoznawcę spośród wskazanych dla określonej wartości przez ustawodawcę. W przypadku, gdy organ ma wątpliwości, co do zastosowania danego podejścia, metody, czy techniki szacowania, a ich zastosowanie dopuszczają przepisy winien w pierwszej kolejności podjąć działania w celu wyjaśnienia tych wątpliwości przez autora wyceny, a gdy ten nie uzasadni, czy też swoimi wyjaśnieniami nie przekona organu, co do prawidłowości ich zastosowania może skorzystać z możliwości zewnętrznej oceny operatu szacunkowego przez organizację zawodową lub zlecić sporządzenie nowej wyceny.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami wprowadza również hierarchię dokumentów na podstawie, których rzeczoznawca winien ustalić przeznaczenie nieruchomości tj. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 154 ust. 2). Dopiero w przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (art. 154 ust. 3 u.g.n.). Zatem kontrolą organu powinna zostać objęta prawidłowość określenia przeznaczenia nieruchomości jako niewymagająca wiadomości specjalnych, a wpisująca się w formalną ocenę operatu. Organ winien, w pierwszej kolejności, sprawdzić, czy przeznaczenie nieruchomości zostało ustalone zgodnie z brzmieniem art. 154 u.g.n. tj. na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, bądź uwzględniając faktyczny sposób użytkowania nieruchomości – w przypadku braku studium lub decyzji. Jednocześnie sprawdzeniu powinno podlegać, czy wskazane przez rzeczoznawcę w operacie przeznaczenie nieruchomości jest zgodne z zapisami mpzp, studium, czy decyzji, bądź z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości, a więc organ winien porównać zapisy w operacie z dokumentami źródłowymi.

Organ prowadzący postępowanie podczas weryfikacji operatu szacunkowego powinien zwrócić uwagę na zastosowanie przepisów rozdziału 3 rozporządzenia. W rozdziale tym wskazano zasady określania wartości nieruchomości dla różnych celów m.in. ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu, ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa pod drogi publiczne, realizacji prawa do rekompensaty, czy też określenia wartości nieruchomości przeznaczonej do zbycia na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Zatem organ oceniając operat szacunkowy powinien sprawdzić, czy sporządzona wycena uwzględnia zasady określania wartości nieruchomości dla danego celu. Ma to istotne znaczenie.

Jako przykład można wskazać wycenę nieruchomości sporządzoną na potrzeby określenia wartości nieruchomości lub jej części, w celu zbycia na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n.). Do określenia wartości nieruchomości zbywanej w tym trybie, niezbędne jest określenie różnicy wartości nieruchomości przyległej wraz z nieruchomością lub jej częścią, która ma być nabyta, i wartości nieruchomości przyległej przed nabyciem nieruchomości lub jej części (§54 ust. 1 rozporządzenia). Zatem §54 rozporządzenia przewiduje szczególny sposób postępowania. Nie ulega zatem wątpliwości, że w zainteresowaniu organu prowadzącego postępowanie powinna być zgodność przedstawionego w operacie szacunkowym procesu wyceny z przepisami rozdziału 3 rozporządzenia.

5.3. Uzasadnienie etapów wyceny w operacie szacunkowym

Kluczowym dla zrozumienia procesu wyceny przez organ, jako podmiotu nie posiadającego wiadomości specjalnych jest właściwe, pełne wyjaśnienie przez rzeczoznawcę majątkowego sposobu, w jaki doszedł do zawartych w operacie szacunkowym wniosków. Należyte uzasadnienie zarówno poszczególnych etapów wyceny, jak również uzasadnienie określonej wartości ma ogromne znaczenie, bowiem bez niego przedstawiona opinia o wartości nieruchomości może być niejasna, niekompletna lub też nielogiczna dla organu. Powyższe zostało poruszone w orzeczeniu Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 17 września 2014r., II SA/Gd 85/14. W rozpatrywanej sprawie rzeczoznawca majątkowy określając wartość nieruchomości na potrzeby ustalenia i wypłaty odszkodowania za nieruchomość wywłaszczoną zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Zatem rzeczoznawca majątkowy winien przyjąć do porównań, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości (§4 rozporządzenia). W ocenie Sądu rzeczoznawca majątkowy stosując podejście porównawcze powinien zawrzeć w operacie szacunkowym szczegółowe uzasadnienie przyjęcia danego materiału porównawczego. Ponadto rzeczoznawca majątkowy powinien uzasadnić, z jakich przyczyn określone nieruchomości zostały przez rzeczoznawcę pominięte jako materiał porównawczy.

Zdaniem Sądu zawarte w operacie szacunkowym uzasadnienie umożliwia organowi dokonanie oceny rzetelności i prawidłowości jego sporządzenia. Ocena operatu szacunkowego przez organ następuje w ramach swobodnej oceny dowodów i związku z tym organ musi posiadać materiał umożliwiający dokonanie takiej oceny, a jest nim wskazanie w operacie szacunkowym uzasadnienia przyjętego przez rzeczoznawcę doboru nieruchomości przyjętych do porównań, takich jak m.in. położenie, wielkość nieruchomości, jej skomunikowanie oraz, co jest nie mniej ważne, wskazanie istotnych cech różniących nieruchomości, przyjętych współczynników korygujących i okoliczności, jakie zadecydowały w konkretnym przypadku o rozszerzeniu lub nierozszerzeniu rynku właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wycenianej.

W przywołanym orzeczeniu zwrócono również uwagę na kluczowy aspekt wyceny, a tym samym niezwykle istotną rolę uzasadnienia, mianowicie fakt, iż wycena nieruchomości opiera się na zobiektywizowanych kryteriach, ale zawsze jest zależna od przyjętej przez rzeczoznawcę majątkowego metody wyceny i jego subiektywnego zapatrywania na tę kwestię. W ocenie Sądu w tych warunkach brak uzasadnienia, a więc niewskazanie okoliczności pozwalających na dokonanie oceny prawidłowości czynności rzeczoznawcy w przedmiocie doboru materiału porównawczego, przyjętych cen rynkowych, zastosowanych współczynników korygujących oraz uwzględnienia pewnych cech indywidualnych nieruchomości przyjętych do porównań uniemożliwia organowi dokonanie kontroli prawidłowości operatu szacunkowego [wyrok WSA w Łodzi z dnia 24 listopada 2015r., II SA/Łd 335/15; wyrok WSA w Gdańsku z dnia 8 czerwca 2010r., I SA/Gd 100/10].

5.4. Wyciąg z operatu szacunkowego oraz potwierdzanie jego aktualności

Podczas oceny operatu szacunkowego przez organ warto zwrócić uwagę również na wyciąg z operatu szacunkowego oraz potwierdzanie jego aktualności. Operaty szacunkowe sporządzone do 1 września 2017r. powinny zawierać wyciąg z operatu szacunkowego umieszczony na początku operatu szacunkowego (§56 rozporządzenia), składający się z opisu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny; zakresu i celu wyceny oraz zastosowanego podejścia w wycenie nieruchomości; wartości nieruchomości, wraz ze wskazaniem rodzaju wartości oraz daty jej określenia. Ustawą z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw uchylono w całości art. 158 u.g.n., stanowiący podstawę sporządzania wyciągu z wykonanego operatu szacunkowego [Dz.U. z 2017r., poz. 1509]. Zatem w obecnym stanie prawnym rzeczoznawca nie ma obowiązku umieszczania w operacie szacunkowym wyciągu.

Na podstawie ww. ustawy modyfikacji uległ również art. 156 ust. 4 u.g.n. dotyczący potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego. Obecnie potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego wymaga poza umieszczeniem stosownej klauzuli w operacie szacunkowym również dołączenia do niego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.g.n. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego sporządzonego przed 1 września 2017r., dokonywane po 1 września 2017r. wymaga dołączenia ww. analizy, jak również kopii dokumentu ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, aktualnego na dzień tego potwierdzenia. Kwestie te również mają znaczenie w kontekście wartości dowodowej operatu szacunkowego, w szczególności w sytuacji, gdy operat szacunkowy po jego potwierdzeniu zostaje wykorzystany w postępowaniu II instancyjnym.

6. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez organizację zawodową

Powyższe rozważania prowadzą do przekonania, że zakres oceny operatu szacunkowego prze organ jest bardzo szeroki, bowiem poza oceną formalną operatu dokonuje on również oceny logiczności i kompletności wywodu oraz oceny materialnej. W przypadku, gdy operat szacunkowy zawiera niejasności i braki organ może, a nawet powinien zwrócić się o wyjaśnienia do jego autora, niemniej jednak jeśli wyjaśnienia te nie rozwieją wątpliwości organu, w szczególności te dotyczące merytorycznej części operatu szacunkowego, możliwe jest skorzystanie z zewnętrznej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, dokonywanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, na podstawie art. 157 u.g.n. Ocena organizacji zawodowej ma dużo szerszy zakres, bowiem jest to ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, a zatem obejmuje warstwę merytoryczną operatu szacunkowego, do oceny której wymagane są wiadomości specjalne.

Należy zwrócić uwagę, że żadne przepisy nie obligują organu prowadzącego postępowanie do zwrócenia się o dokonanie oceny prawidłowości operatu szacunkowego. Zatem do decyzji organu pozostaje, czy skorzysta z takiej możliwości. W orzecznictwie oraz lite-

raturze zwraca się uwagę, że powstanie wątpliwości po stronie organu stanowi impuls do skorzystania z oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego [wyrok NSA z 6 czerwca 2006r., I OSK 852/07; wyrok NSA z 16 maja 2013r., I OSK 2088/11; Klat–Górska i Klat–Wertelecka 2015, s. 790–793]. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 7 sierpnia 2014r., II SA/Ke 486/14, organ administracji ustalający wysokość odszkodowania powinien dokonać oceny operatu szacunkowego we własnym zakresie. W przypadku zaś powstania po stronie organu uzasadnionych wątpliwości co do prawidłowości jego sporządzenia może on zwrócić się o jego zewnętrzna weryfikację. Podkreślono także, że nie ma podstaw, by uznać że organ nie ma uprawnień do dokonania weryfikacji operatu szacunkowego i ma obowiązek zwrócenie się o to do organizacji rzeczoznawców [wyrok WSA w Kielcach z dnia 7 sierpnia 2014r., II SA/Ke 486/14]. Zatem powstanie uzasadnionych wątpliwości po stronie organu co do sporządzonej wyceny powinno decydować, o skierowaniu operatu do oceny organizacji. Oczywiście teoretycznie każdy operat szacunkowy mógłby podlegać ocenie organizacji zawodowej, niemniej jednak stałoby to w sprzeczności z ekonomiką oraz szybkością prowadzenia postępowań.

Pomimo, że do wyłącznej decyzji organu pozostaje, czy wystąpić o ocenę prawidłowości operatu szacunkowego, warto zastanowić się bardziej szczegółowo, które z wątpliwości organu winny być rozwiane przez organizację zawodową. W orzecznictwie wskazano, że przesłankami do zwrócenie się o zewnętrzną ocenę operatu szacunkowego mogą być uzasadnione wątpliwości organu, co do[1]:

- przyjęcia nieruchomości do porównań;
- doboru nieruchomości pod względem podobieństwa;
- przyjęcia cech rynkowych;
- rozważań dotyczących czynników skutkujących wzrostem wartości nieruchomości, a niezależnych od zmiany przeznaczenia gruntu w planie miejscowym;
- przyjęcia korzystnego bądź niekorzystnego położenia konkretnych działek;
- metody wyceny;
- prawidłowości zastosowanych w operacie szacunkowym współczynników korygujących;
- ustalonej wartości (cenności gruntów) w otoczeniu przedmiotu wyceny.

Mówiąc o ocenie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonywanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych należy zwrócić uwagę na skutek związany z negatywną oceną operatu przez organizację. Do 1 września 2017r. obowiązywał art. 157 ust. 1a u.g.n., zgodnie z którym operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny tracił charakter opinii o wartości nieruchomości. W obecnym stanie prawnym pomimo negatywnej oceny organizacji zawodowej operat szacunkowy pozostaje ważny, a do decyzji organu pozostaje, czy zostanie on uznany jako dowód w sprawie. Zatem po stronie organu pozostanie ocena wiarygodności i przydatności opinii sporządzonej przez organizację zawodową jako dowodu w sprawie. Wydaje się jednak, że w praktyce, pomimo uchylenia ust. 1a ustawy, negatywna ocena operatu szacunkowego dokonana przez organizację zawodową, a więc podmiot, w skład którego wchodzą osoby posiadające wiedzę specjalistyczną, którą nie dysponuje organ, będzie powodować nieuznanie operatu szacunkowego jako dowodu w sprawie. Niemniej ciężar podjęcia decyzji w tym zakresie w całości został przesunięty na organ prowadzący postępowanie, co może mieć wpływ również na szybkość prowadzonego postępowania [Drobyszewska 2018, s. 3–7].

7. Podsumowanie

Reasumując z wypowiedzi doktryny oraz utrwalonej linii orzeczniczej wynika, że operat szacunkowy podlega ocenie przez organ prowadzący postępowanie, jak każdy inny dowód w sprawie, z zastosowaniem zasady swobodnej oceny dowodów, wyrażonej w art. 80 k.p.a. Organ może dokonać szerokiej oceny operatu szacunkowego zarówno pod kątem formalnym, jaki i materialnym. Ocenie podlega:

- sporządzenie i podpisanie przez osobę uprawnioną;
- zgodność przyjętych założeń i informacji przez rzeczoznawcę majątkowego z dokumentami źródłowymi;
- prawidłowość określenia przeznaczenia nieruchomości, tj. zastosowanie art. 154 u.g.n.;
- zawartość operatu, a więc czy operat zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści;
- prawidłowość zastosowania podejścia metody i techniki szacowania, nie naruszając w tym zakresie swobody wyboru rzeczoznawcy;
- prawidłowość obliczeń;
- zastosowanie przepisów określających wycenę nieruchomości dla różnych celów;
- właściwe uzasadnienie operatu;
- logiczność i kompletności wywodu.

Wydaje się, że ocena operatu szacunkowego w pewnych obszarach wymienionych powyżej nie powinna sprawiać organowi trudności, nie wymaga ona również wiadomości specjalnych. Chodzi tu przede wszystkim o ustalenia w zakresie choćby prawidłowości określenia przedmiotu wyceny, opisu stanu nieruchomości, czy wskazania przeznaczenia nieruchomości. Organy w ramach prowadzonych postępowań, czy realizowanych zadań posiadają wiedzę oraz dokumentację na podstawie, której mogą zweryfikować przyjęte ustalenia rzeczoznawcy majątkowego.

Bez wątpienia w przypadku niejasności, stwierdzenia braków w operacie szacunkowym, jego nielogiczności organ może, a nawet powinien zwrócić się do autora operatu szacunkowego o ich wyjaśnienie. Ponadto ocenie organu jest poddana również część merytoryczna operatu szacunkowego. Niemniej jednak organ prowadzący postępowanie nie posiada wiadomości specjalnych, które posiada rzeczoznawca majątkowy, zatem pomimo oceny warstwy merytorycznej

Gmach Sądu Najwyższego; Źródło: http://pl.wikipedia.org; Autor: Darwinek

[1] Wyrok WSA w Kielcach z dnia 4 lutego 2015r., II SA/Ke 1110/14; wyrok WSA w Łodzi z dnia 11 stycznia 2017r., I SA/Łd 562/16; wyrok NSA w Warszawie z dnia 12 grudnia 2017r., II OSK 746/17; wyrok NSA w Warszawie z 4 grudnia 2014r., I OSK 1056/13; wyrok WSA w Gliwicach z dnia 29 lipca 2016r., II SA/GI 356/16; wyrok NSA w Warszawie z 9 stycznia 2014r., I OSK 1459/12.

operatu szacunkowego nie ma podstaw do negowania ustaleń rzeczoznawcy w tej sferze. I w tym właśnie miejscu rysuje się granica oceny operatu szacunkowego przez organ prowadzący postępowanie. W sytuacji, gdy warstwa merytoryczna operatu szacunkowego budzi wątpliwości organu, a wyjaśnienia rzeczoznawcy majątkowego ich nie rozwieją, zasadnym jest, aby organ prowadzący postępowanie zwrócił się o ocenę prawidłowości operatu szacunkowego przez organizację zawodową. Należy przyjąć, iż pomimo formalnej prawidłowości operatu szacunkowego możliwe jest posiadanie przez organ uzasadnionych wątpliwości do merytorycznej części operatu szacunkowego, w tym m.in do:

- wysokości oszacowanej wartości (np. w kontekście posiadanej wiedzy przez organ dotyczącej gruntów sąsiednich);
- przyjętych cech rynkowych oraz oceny tych cech;
- przeprowadzonej analizy rynku;
- doboru nieruchomości do porównań;
- prawidłowości zastosowanych w operacie szacunkowym współczynników korygujących;
- zastosowanego (zgodnie z przepisami) podejścia, metody i techniki wyceny.

Oczywiście do decyzji organu pozostaje, czy skorzysta z możliwości oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonywanej przez organizację zawodową.

Jednocześnie należy podkreślić, że granica weryfikacji operatu szacunkowego przez organ nie jest jednoznaczna i bardzo łatwo jest wkroczyć w kompetencje rzeczoznawcy majątkowego, w szczególności w sytuacji, gdy organy administracji posiadają często szeroką wiedzę dotyczącą nieruchomości, w tym również ich szacowania. Dlatego też przy ocenie operatu szacunkowego organ prowadzący postępowanie powinien wykazać się szczególnym wyczuciem. Niemniej jednak bezcenną może okazać się wzajemna współpraca przy wyjaśnianiu wątpliwości dotyczących sporządzonej wyceny. Ma to szczególne znaczenie zarówno dla rzeczoznawcy majątkowego, któremu z pewnością zależy na dobrej jakości wyceny, jak i dla organu prowadzącego postępowanie, bowiem wysoka jakość sporządzonej opinii o wartości nieruchomości często przedkłada się na utrzymanie rozstrzygnięcia w II instancji lub też przyjęcia ustalonego odszkodowania lub ustalonej opłaty przez stronę postępowania.

Bibliografia

1. *Adamiak B., Borkowski J. (2014). Postępowanie administracyjne i sądowoadministracyjne, Warszawa: Wydawnictwo LexisNexis Polska.*
2. *Biłgorajski A. (2018). Granice wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego, Katowice: Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego.*
3. *Błaszczak Ł., Markiewicz K. (2015). Dowody i postępowanie dowodowe w sprawach cywilnych, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck.*
4. *Bończak–Kucharczyk E. (2018). Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa: Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska.*
5. *Drobyszewska M. (2015). Dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w polskim prawie formalnym, Rzeczoznawca majątkowy nr 1 (85), s. 23–27.*
6. *Drobyszewska M. (2016). Kontroperat – dowód prywatny, Nieruchomości nr 3 (211), s. 35–44.*
7. *Drobyszewska M. (2018). Ocena prawidłowości operatu szacunkowego a spór o wartość nieruchomości, Rzeczoznawca majątkowy nr 2 (98), s. 3–7.*
8. *Dydenko J., Telega T. (2016). Wycena nieruchomości. Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Warszawa: Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska.*
9. *Ereciński T. (red.) (2016). Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Warszawa: Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska.*
10. *Flisak D. (red) (2015). Komentarz do wybranych przepisów ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych, Warszawa: Wydawnictwo LEX a Wolters Kluwer business.*
11. *Jakubecki A. (red.) (2017). Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Warszawa: Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska.*
12. *Jaworski J., Prusaczyk A., Tułodziecki A., Wolanin M. (2017). Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck.*
13. *Jędrzejewski H. (2015). Problemy związane z oceną operatów szacunkowych oraz Wystąpienie na spotkaniu w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju na temat oceny operatów szacunkowych (26 marca 2015r.), Rzeczoznawca majątkowy nr 2 (86), s. 9–14.*

14. *Kalus S. (red.) (2012). Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa: Wydawnictwo LexisNexis.*
15. *Kalus S. (2009). Pozycja prawna uczestników rynku nieruchomości, Warszawa: Wydawnictwo LexisNexis.*
16. *Kalus S. (2002). Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości, Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis.*
17. *Kisilowska H. (red.) (2011). Nieruchomości. Zagadnienia prawne, Warszawa: Wydawnictwo LexisNexis Polska.*
18. *Klat–Górska E., Klat–Wertelecka L. (2015). Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa: Wydawnictwo Lex a Wolters Kluwer business.*
19. *Łaszczyca G., Martysz Cz., Matan A. (2010). Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa: Wydawnictwo Lex a Wolters Kluwer business.*
20. *Niemczyk R. (2009). Gospodarka i obrót nieruchomościami, Warszawa: Wydawnictwo „Difin".*
21. *Padrak R. (2010). Zbywanie i oddawanie do korzystania nieruchomości samorządowych i Skarbu Państwa, Wrocław: Wydawnictwo Presscom.*
22. *Pęchorzewski D. (red.) (2010). Gospodarka nieruchomościami: komentarz – 2. wyd., Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck.*
23. *Piasecki K. (2012). System dowodów i postępowanie dowodowe w sprawach cywilnych, Warszawa: Wydawnictwo LexisNexis Polska.*
24. *Przybysz P. (2017). Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa: Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska.*
25. *Szachułowicz J. (2005). Gospodarka nieruchomościami, Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis.*
26. *Ślęzak P. (red.) (2017). Ustawa o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Komentarz, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck.*
27. *Wilkowska–Kołakowska D. (2012). Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe, Warszawa: Wydawnictwo LexisNexis.*
28. *Wolanin M. (2016). Problematyka wyceny nieruchomości, Nieruchomości nr 1 (209), s. 13–16.*
29. *Wróbel A., Jaśkowska M. (2016). Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa: Wydawnictwo Wolters Kluwer.*
30. *Opracowanie Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju Ocena operatów szacunkowych. Charakterystyka i analiza stanu prawnego. Obszary problemowe, Rzeczoznawca majątkowy nr 2 (86), (2015). s. 14–22.*
31. *Pismo Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości do Prezesa Naczelnego Sądu Administracyjnego z 14 kwietnia br. oraz Odpowiedź Prezesa NSA z 28 maja br. Rzeczoznawca majątkowy nr 2 (82), (2014), s. 38–42 oraz na stronie internetowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych* https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/220–ocena–operatow–szacunkowych–przez–organy–administracji–publicznej–i–sady–administracyjne *(data dostępu 08.01.2019r.).*
32. *Stanowisko Rady Krajowej PFSRM w sprawie granic weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych oraz wykładni pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego z 23 marca 2015r., Pobrane z:* https://srm.wroclaw.pl/stanowisko–rady–krajowej–pfsrm–w–sprawie–granic–weryfikacji–przydatnosci–dowodowej–operatow–szacunkowych–oraz–wykladni–pojecia–wiedzy–specjalnej–rzeczoznawcy–majatkowego/ *(data dostępu 08.01.2019r.).*
33. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. z 2018r., poz. 2204 z późn. zm.*
34. *Ustawa z dnia 26 marca 1982r. o scalaniu i wymianie gruntów, t.j. Dz.U z 2018r., poz. 908.*
35. *Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego, Dz.U. z 2018r., poz. 1360 z późn. zm.*
36. *Ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego, Dz.U. z 2018r., poz. 2096 z późn. zm.*
37. *Ustawa z 4 lutego 1994r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, Dz.U z 2018r., poz. 1191 z późn. zm.*
38. *Ustawa z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie, t.j. Dz.U z 2019r. poz. 540.*
39. *Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2017r., poz. 1509.*
40. *Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 1474.*
41. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego, Dz.U. z 2004r., nr 207, poz. 2109 z późn. zm.*
42. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 586.*

Orzecznictwo (zgodnie z kolejnością przywołania):

1. *Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2014r., sygn. akt V CSK 202/13.*
2. *Wyrok SN z dnia 25 czerwca 2010r., sygn. akt I CSK 544/09; wyrok SN z 15 czerwca 2011r., sygn. akt V CSK 382/10; wyrok NSA z 11 grudnia 2007r., sygn. akt II OSK 1682/06.*
3. *Postanowienie Sądu Najwyższego z 7 listopada 2000r., sygn. akt I CKN 1170/98.*
4. *Wyrok NSA z dnia 17 listopada 2010r., sygn. akt I OSK 126/10.*
5. *Wyrok TK z dnia 2 grudnia 2002r., SK/01; wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 sierpnia 2007r., I SA/Wa 873/07.*
6. *Wyrok NSA z dnia 5 marca 2015r., I OSK 1521/14; wyrok NSA z dnia 5 lutego 2015r., I OSK 1224/13; wyrok NSA z dnia 9 marca 2016r., I OSK 1789/14.*
7. *Wyrok NSA z dnia 5 marca 2015r., I OSK 1521/14; wyrok NSA z dnia 12 grudnia 2017r., II OSK 746/17.*
8. *Wyrok NSA z dnia 5 lutego 2015r., I OSK 1224/13; wyrok NSA z dnia 16 października 2014r., I OSK 611/13; wyrok NSA z 28 maja 2013r., I OSK 2430/11; wyrok NSA z dnia 8 maja 2009r., I OSK 695/08; wyrok WSA w Kielcach z dnia 7 sierpnia 2014r., II SA/Ke 486/14.*
9. *Wyrok NSA z dnia 12 stycznia 2011r., I OSK 379/10; wyrok NSA z dnia 31 stycznia 2011r., I OSK 2085/11; wyrok WSA w Łodzi z dnia 6 października 2015r., II SA/Łd 705/15; wyrok WSA w Gdańsku z dnia 17 września 2014r., II SA/Gd 85/14; wyrok WSA w Łodzi z dnia 24 listopada 2015r., II SA/Łd 335/15.*
10. *Wyrok NSA z 7 października 2011r., I OSK 1650/10.*
11. *Wyrok NSA z 23 października 2014r., I OSK 534/13.*
12. *Wyrok NSA z 23 października 2014r., I OSK 534/13; wyrok NSA z 7 października 2010r., I OSK 1650/10; wyrok WSA w Gdańsku z dnia 31 sierpnia 2016r., II SA/Gd 167/16.*
13. *Wyrok WSA w Łodzi z dnia 24 listopada 2015r., II SA/Łd 335/15; wyrok WSA w Gdańsku z dnia 8 czerwca 2010r., I SA/Gd 100/10.*
14. *Wyrok NSA z 6 czerwca 2006r., I OSK 852/07; wyrok NSA z 16 maja 2013r., I OSK 2088/11.*
15. *Wyrok WSA w Kielcach z dnia 7 sierpnia 2014r., II SA/Ke 486/14.*
16. *Wyrok WSA w Kielcach z dnia 4 lutego 2015r., II SA/Ke 1110/14; wyrok WSA w Łodzi z dnia 11 stycznia 2017r., I SA/Łd 562/16; wyrok NSA w Warszawie z dnia 12 grudnia 2017r., II OSK 746/17; wyrok NSA w Warszawie z 4 grudnia 2014r., I OSK 1056/13; wyrok WSA w Gliwicach z dnia 29 lipca 2016r., II SA/GI 356/16; wyrok NSA w Warszawie z 9 stycznia 2014r., I OSK 1459/12.*

EVALUATION OF THE APPRAISAL REPORT BY THE BODY CONDUCTING THE PROCEEDINGS

Summary

Opinion of the value for real estate in the form of an appraisal report is evidence in many administrative proceedings. The aim of the article is to determine to what extent the appraisal report may be subjected to independent evaluation by the body conducting the proceedings, also taking into account the possibility of assessing the correctness of preparing the appraisal report by the professional organization of property appraisers.

Key words

property valuation, opinion of property value, appraisal report, assessment of the appraisal report, the professional organization of property appraisers

JEL classification

K25, R30, L85

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 Daria	7404	Poznań	607321385	adamskadaria.ad@gmail.com
3.	Adamska Katarzyna	5181	Inowrocław	668857943	adamska.katarzyna@interia.pl
4.	Anders-Łuczewska Maria	168	Poznań	502160736	mariza.luczewska@interia.pl
5.	Andrzejczak Grażyna	7340	Września	606270260	grazyna.andrzejczak@interia.pl
6.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	602677045	anbud_poznan@op.pl
7.	Andrzejewski Dominik	5983	Murowana Goślina	509081812	d.andrzejewski.poz@gmail.com
8.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	501617071	jand_poz@o2.pl
9.	Arndt Marcin	7285	Poznań	662643055	arndt.marcin@wp.pl
10.	Bałkowski Robert	3660	Wolsztyn	602248569	britwycena@gmail.com
11.	Banaś Ewa	1134	Poznań	602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
12.	Bartkowiak Mariusz	5365	Kórnik	601737939	mariusz.bartkowiak@interia.eu
13.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	504201851	wieslawa.bartosiewicz@bago.info.pl
14.	Bednarek Roman		Poznań	601876116	roman.bednarek.poznan@gmail.com
15.	Bepirszcz Dorota	4225	Skórzewo	600383493	biuro@krm.com.pl
16.	Berus Marcin	4130	Poznań	500181181	rzeczoznawca@bzm.pl
17.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	508374310	r.bialasik@interia.pl
18.	Bielawiak Marcin	4956	Chodzież	508318156	marcin.bielawiak@wp.pl
19.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	602303533	wyceny@poczta.fm
20.	Bigaj-Erdmann Joanna	6347	Poznań	609306559	kierkancelaria@gmail.com
21.	Błaszczyk Marek	3662	Kobylnica	600597743	markusm@vp.pl
22.	Błażek Marian	2861	Pobiedziska	603891858	marianblazek@onet.pl
23.	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	603136393	ewa.bogdanska@poczta.onet.pl
24.	Bossy Justyna	5716	Poznań	667960602	biuro@bossy.pl
25.	Bruss Justyna	4533	Skoki	509949685	justyna.bruss@gmail.com
26.	Budych Bartosz	7287	Szamotuły	669133997	budychbartosz@gmail.com
27.	Bukowska Ewa	5665	Suchy Las	504820395	ewa-porebska@wp.pl
28.	Bukowski Damian	4718	Oborniki	501649533	biuro@cdnieruchomosci.pl
29.	Cackowski Robert	5372	Skórzewo	881493684	rcackowski@o2.pl
30.	Chmielewska Joanna	7368	Poznań	512070272	joanna.chmielewska@adres.pl
31.	Cieślak Hanna	4494	Plewiska	602113884	insignia@wycenanieruchomosci.info.pl
32.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	604544465	biuro@wycenaczarnecki.pl
33.	Czubak Katarzyna	5616	Poznań	607405929	katarzyna.maik@gmail.com
34.	Czyżewska Izabela	6612	Poznań	781020781	izabelaczyzewska@wp.pl
35.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	502564222	geoconsult@home.pl
36.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	604256681	cyryla@asta-net.com.pl
37.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	602136900	robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.eu
38.	Domagalski Lech	3627	Wielka Wieś	601160987	lechdomagalski@o2.pl
39.	Domagalski Tomasz	7024	Buk	603781488	biuro.tom@gmail.com
40.	Drab - Kuka Joanna	6479	Poznań	516125788	jd.drab@gmail.com
41.	Dwornik Małgorzata	6879	Jarocin	693901693	malgorzata.dwornik@gmail.com
42.	Dymek Katarzyna	5607	Poznań	509795619	kasia_dymek@tlen.pl
43.	Erdmann Bartosz	5574	Poznań	793422015	bartoszerdmann@gmail.com
44.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	672132571	taksator@cil.pl
45.	Franzkowiak Ewa	4773	Poznań	601963746	e.franzkowiak@wp.pl
46.	Futro-Hildebrandt Michalina	5803	Poznań	604471104	mf.futro@gmail.com
47.	Futro Adam	1670	Poznań	602382995	adam.futro@futro.pl
48.	Giebień Małgorzata	5042	Poznań	664173078	m.radwanska@o2.pl
49.	Giera Tomasz	7051	Kamionki	791791166	tomaszgiera83@gmail.com

1	2	3	4	5	6
50.	Gliniewicz Jerzy	3498	Trzcianka	602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl
51.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	692840604	lukegli@poczta.onet.pl
52.	Głazaczow Kacper	6562	Poznań	531777702	kacperglazaczow@gmail.com
53.	Górecki Maciej	6244	Poznań	506930922	wycena.poznan@wp.pl
54.	Górna Agata	7403	Osiniec	721113888	dams@wp.pl
55.	Grabowska Agnieszka	5747	Poznań	501102411	aga.gra@onet.eu
56.	Graczykowska Zuzanna	7238	Poznań	785519121	zuzannagraczykowska@poczta.fm
57.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
58.	Halec Franciszek	1281	Leszno	601793494	halec-wycena@wp.pl
59.	Halik Łukasz		Poznań	508414381	lhalik@amu.edu.pl
60.	Herbst Michał	5450	Swarzędz	502287862	biuro@intelang.pl
61.	Hermann Barbara	4631	Poznań	501644898	barbara.hermann@wycena.poznan.pl
62.	Hęćka Maria	1739	Czarnków	606648975	marhec@wp.pl
63.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	602120708	danhoff@interia.pl
64.	Hołubicka Barbara	5306	Poznań	508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
65.	Huchwajda Paulina	6525	Poznań	603741135	paulina.huchwajda@gmail.com
66.	Husiar Bogdan	872	Kórnik	607273708	husbud@poczta.onet.pl
67.	Iwanicki Piotr	5882	Rokietnica	601475532	piotriwanicki@onet.eu
68.	Jabłońska Joanna	5253	Poznań	606550498	jj6@op.pl
69.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	607568018	jarjab@wp.pl
70.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Tarnowo Podgórne	602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
71.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	607583525	ajanaszewski@op.pl
72.	Jasiak Marta	6431	Śrem	502947425	rzeczoznawca.srem@gmail.com
73.	Jaskólski Sebastian	6295	Kiekrz	798320555	sjaskolski@poczta.onet.pl
74.	Jasnowski Piotr	6886	Poznań	605453739	piotrek.jasnowski@gmail.com
75.	Jessa Dariusz	6147	Mosina	662602585	rzeczoznawca@jessa.com.pl
76.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	609794781	ablegat@o2.pl
77.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Tarnowo Podgórne	605693795	brygida.popko@gmail.com
78.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	601949039	wycena@operat.biz
79.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
80.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	612834638	erine.ak@interia.pl
81.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	618483919	w.kas@interia.pl
82.	Kawka Marek	6934	Lubasz	501169897	mk.kawka@wp.pl
83.	Kin Jerzy	2117	Leszno	508088655	kin@juel.com.pl
84.	Kinastowska Joanna	4264	Poznań	607107017	joannakinastowska@gmail.com
85.	Klaczyński Paweł	5952	Bolechowo-Osiedle	506179090	pawel.klaczynski@onet.pl
86.	Klóska-Cackowska Karolina	5199	Skórzewo	880073015	karolinakloska-cackowska@o2.pl
87.	Kobiałkowski Robert	5814	Przeźmierowo	602490322	r.kobialkowski@op.pl
88.	Kochan Ewelina	7310	Poznań	723878445	ewelina979@op.pl
89.	Kołeczko Krzysztof	1284	Rawicz	503091922	63kk@interia.pl
90.	Kominek Anna (Maciesza)	5660	Oborniki	505059381	anna.kominek.pl@gmail.com
91.	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	603393407	bodas13@wp.pl
92.	Korbolewski Józef	3532	Konin	507770886	wycena@konin.lm.pl
93.	Kosmowski Michał	169	Poznań	507431109	michalkosmowski@wp.pl
94.	Kozłowicz Marek	4419	Września	604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
95.	Kruchlik Agata	5714	Poznań	608188319	agatakruchlik@gmail.com
96.	Kryś Dorota	4805	Poznań	605722958	dorotakrys@op.pl
97.	Kupś Henryk	4373	Poznań	694404764	henryk_kups@wp.pl
98.	Kurzawa Mateusz	6800	Poznań	514736769	mateusz.kurzawa@wp.pl
99.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	502105454	lazarek.edmund@gmail.com
100.	Leśniewski Juliusz	6494	Poznań	696196207	juliusz.lesniewski@gmail.com

1	2	3	4	5	6
101.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	606691815	wycenazl@wp.pl
102.	Liniewicz Katarzyna	5286	Wiry	606389753	katarzynaliniewicz@op.pl
103.	Lis Elżbieta	3650	Ostrrów Wlkp.	605744613	elzbieta.lis@wp.pl
104.	Lis Piotr	4593	Ostrrów Wlkp.	697198269	biuro@lisproperty.pl
105.	Lis Tomasz	170	Poznań	602366944	biuro@krm.com.pl
106.	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	501084131	krzysztof@euro-pol.pl
107.	Maciejak Andrzej	1804	Września	604945848	bih.maciejak@wp.pl
108.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
109.	Majchrzycki Michał	3791	Poznań	601875169	kawit@onet.pl
110.	Makowska Renata	4912	Leszno	692462285	renatamakowska@interia.eu
111.	Malinowski Janusz	6254	Swarzędz	608667185	geo_tech@wp.pl
112.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	618130279	kasiamalecka@wp.pl
113.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
114.	Mazur Roman	3612	Klonówiec	601179819	bonmazur@wp.pl
115.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	614475039	wycela@o2.pl
116.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	600413250	biuro@real-liver.pl
117.	Meszek Krzysztof	7149	Komorniki	606220315	k.meszek@gmail.com
118.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	604630749	promex@post.pl
119.	Michalak Leszek	2189	Ląd	604151183	mipro@pro.onet.pl
120.	Michalak Robert	4874	Środa Wlkp.	696083194	robert.michalak@poczta.fm
121.	Mieszczanowicz Łajma	1470	Czerwonak	603936683	mlaima@o2.pl
122.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	605738157	biuro@poz-bud.pl
123.	Mikołajczak Paweł	6444	Poznań	505877657	mipawel@o2.pl
124.	Mizera Maciej	171	Poznań	602366934	biuro@krm.com.pl
125.	Mizier Katarzyna	5411	Poznań	784088339	katarzyna.mizier@gmail.com
126.	Mocek Danuta	3348	Poznań	600455187	danka61@poczta.onet.pl
127.	Mróz Sebastian	6317	Poznań	601889112	sebastian_mroz@vp.pl
128.	Murias Jerzy	700	Czarnków	604645958	jerzymurias@tlen.pl
129.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
130.	Niedźwiedziński Szymon	6320	Poznań	605769974	szymon.niedzwiedzinski@poz-bud.pl
131.	Nitka-Grzegorczyk Joanna	6500	Poznań	608828169	jngn@onet.pl
132.	Nowacka-Snela Urszula	6015	Kaźmierz	507607888	nieruchomosci@snela.com.pl
133.	Nowak Dawid	6321	Wągrowiec	510373568	biuro@kancelaria-rzeczoznawca.pl
134.	Nowak Ewa	3804	Krotoszyn	604141916	ewanowak@poczta.onet.pl
135.	Nowak Ewa Magdalena	7099	Poznań	668963414	staniak.ewa@gmail.com
136.	Nowak Jakub	6900	Suchy Las	698740671	jakub70@wp.pl
137.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	602677148	biuro@nieruchomosci-szacunek.pl
138.	Nowak Karolina	5756	Poznań	697640156	nowak.karolina.m@gmail.com
139.	Nowak Piotr	1852	Środa Wlkp.	503038880	pbn@wp.pl
140.	Nowak Tomasz	5016	Poznań	509795624	tomaszno@o2.pl
141.	Nowakowski Rafał	6087	Poznań	667988105	rafal.nowakowski@o2.pl
142.	Nowicki Radosław	4951	Mosina	509474336	radek304@op.pl
143.	Nożewnik Marta	6803	Przeźmierowo	662097363	mz.nozewnik@gmail.com
144.	Obremska Hanna	174	Poznań	618521100	biuro@obremscy.poznan.pl
145.	Okińczyc-Tarasiuk Beata	6591	Poznań	663391806	bokinczyc@projnorm.pl
146.	Olszak Tomasz	6258	Jarocin	730940675	biuro@wycena-olszak.pl
147.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
148.	Paszkewicz Magdalena	5834	Poznań	505935196	kancelaria@twojrzeczoznawca@.pl
149.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrrów Wlkp.	697350438	tomek.asia@op.pl
150.	Pawłowska Martyna	4171	Poznań	512393215	martyna.pawlowska@kwmpr.pl
151.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	606518801	spazdej@o2.pl

1	2	3	4	5	6
152.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	693291971	pecynast@poczta.onet.pl
153.	Pęczak Jan	1289	Kościan	655121815	wycena@post.pl
154.	Piechnicka Joanna	5492	Nekielka	694586767	joanna.kore@wp.pl
155.	Pietek Karolina	5906	Poznań	665070806	karolina.pietek@yahoo.com
156.	Pilczyński Krzysztof	5968	Poznań	796986246	krzysztof.pilczynski@gmail.com
157.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
158.	Pluskota Zofia	5557	Międzychód	531869724	zpluskota@poczta.fm
159.	Pomianowska Koleńska Elżbieta	6325	Poznań	782014827	elzbieta.pomianowska@wp.pl
160.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	603536453	pospiech30@o2.pl
161.	Pospieszyński Andrzej	3040	Gostyń	602465821	andrzejpospieszynski@o2.pl
162.	Poszyler Anna	1136	Puszczykowo	601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
163.	Pruszyńska Anita	5969	Poznań	694335669	anitaap@op.pl
164.	Prył Teresa	878	Poznań	603348901	tpryl@poczta.onet.pl
165.	Przybyła Dorota	5521	Zalasewo	604199049	d.przybyla@vp.pl
166.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	502283989	dppuchalski@interia.pl
167.	Purgat Jacek	7216	Poznań	501788370	jacek.purgat@wgb.pl
168.	Rachowska-Bielińska Anna	5666	Poznań	888095822	anna.rachowska@o2.pl
169.	Rajczyk Robert	3778	Luboń	661444222	robert.rajczyk@propertycenter24.p
170.	Rak-Basińska Ilona	5838	Więckowice	691697926	ilonarak2@gmail.com
171.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	608538890	katarzyna_rakowska@krm.pop.pl
172.	Ratajczak Roman	5291	Poznań	603926677	ratajczak.roman@onet.eu
173.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	502876349	a.ratajszczak@wp.pl
174.	Raulinajtys Michał	4990	Suchy Las	691052902	raulimichal1@wp.pl
175.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	601374154	p_regulski@wp.pl
176.	Reszel-Silbernagel Agnieszka	5314	Poznań	693604544	biuro@wycena-ars.pl
177.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	604258121	trezbud@poczta.onet.pl
178.	Rędziniak Jan	536	Baranowo	602260500	jan.redziniak@op.pl
179.	Rękas Hanna	6852	Poznań	601783827	hrekas@projnorm.pl
180.	Rosada Marek	3307	Poznań	602231893	mc613@wp.pl
181.	Roszak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	602380999	detolkmitt@projnorm.pl
182.	Roszkowiak Michał	5840	Poznań	698098148	michal.roszkowiak@gmail.com
183.	Rozynek Grażyna	5841	Poznań	604589162	g.rozynek@wp.pl
184.	Rusin Krzysztof Jerzy	4298	Stare Miasto	601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
185.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	503142561	katarzyna.rutkowska@kwmpr.pl
186.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	692427239	wojtek.rutkowski@gmail.com
187.	Rybacki Janusz	6597	Poznań	501263933	janusz.sk@wp.pl
188.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	600932336	rybskam@op.pl
189.	Ryngwelska Karolina	6504	Rokietnica	502404012	karola.ryngwelska@gmail.com
190.	Rzeźnik Ilona	5561	Poznań	600619036	ilona.rzeznik@wp.pl
191.	Rzywucka-Korcz Weronika	7014	Kaźmierz	515726282	wrzywucka@wp.pl
192.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	503161191	scheller@talarczyk.com.pl
193.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
194.	Serafin Joanna	6270	Poznań	883442210	joanna.serafin@wp.pl
195.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	609058238	posesor1@poczta.onet.pl
196.	Siekanko Agnieszka	5239	Poznań	502653803	rzeczoznawca@geobiz.pl
197.	Sienko Edyta	5270	Gostyń	605787473	edyta_sienko@tlen.pl
198.	Sitnicki Mariusz	6647	Pleszew	666063314	sitniccy@interia.pl
199.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	502392693	
200.	Smoczyk Katarzyna	6506	Poznań	508219413	katarzyna.smoczyk@gmail.com
201.	Sobków Izabela	6021	Wieleń	790566660	izabela_sobkow@wp.pl
202.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	606218535	tmk11@wp.pl

1	2	3	4	5	6
203.	Staręga Marek	2534	Poznań	505451446	mstarega@pro.onet.pl
204.	Stasiak Krzysztof	5356	Orzechowo	512489944	kancelaria@stasiakwycena.pl
205.	Surma Jerzy	294	Chodzież	602673352	surma@post.pl
206.	Szarafińska Adrianna	4582	Poznań	603225886	biuro@ress.pl
207.	Szczecińska Izabela	6273	Konin	507185676	wycena@aris.org.pl
208.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczyca	601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
209.	Szczepaniuk Magdalena	5742	Tomaszów Lubelski	608451506	szczepaniuk.m@gmail.com
210.	Szczepański Andrzej	4094	Swarzędz	504267167	andrzej.szczepanski.poczta@gmail.com
211.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórzewo	606376068	grzegorz.szczurek@estatesolution.pl
212.	Szulc Hanna	1475	Poznań	601534787	hasko@hasko.com.pl
213.	Śmigielska Honorata	5779	Jarocin	607917007	h.smigielska@interia.pl
214.	Świdurka Barbara	7449	Chocicza	665439074	b.swidurska@wp.pl
215.	Talarski Piotr	3774	Leszno	603668789	piotr@talster.pl
216.	Tierling Maria	881	Poznań	605765088	maria.tierling@gmail.com
217.	Tomasiewicz-Woźniak Justyna	6577	Gniezno	606757304	kancelaria@wozniaknieruchomosci.pl
218.	Tomczak Kamila	5398	Wągrowiec	606836791	kamila.tomczak@wp.pl
219.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dąbrówka	691035295	adam.t1@onet.pl
220.	Walczak Bogdan	882	Poznań	605219833	wapri@wp.pl
221.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	601445979	j.walczak@biuroremin.pl
222.	Walczak Karolina	5761	Kalisz	692298704	walczakkarola@gmail.com
223.	Walczak Magdalena	6599	Tulce	507155403	madus.biuro@gmail.com
224.	Walczak-Husiar Anna	4750	Poznań	512301104	husiar.walczak@gmail.com
225.	Walerowska-Janus Agnieszka	6380	Gościejewo	601726765	walerowska.a@o2.pl
226.	Walkowski Piotr	6339	Poznań	504804940	walkowski.piotr@o2.pl
227.	Wasińska Julita	7229	Złotów	531931497	julita.wasinska@onet.pl
228.	Waszak-Danyluk Lidia	4817	Strzałkowo	660458179	lidiawaszak@wp.pl
229.	Wawrzyniak Joanna	7230	Stęszew	600924391	jwrzeczoznawca@wp.pl
230.	Wełnicki Maciej	4672	Poznań	691736951	biuro@welnicki.pl
231.	Wiedemann Natalia	6280	Krotoszyn	509768235	wiedemann@o2.pl
232.	Wierzchosławska Anna	6025	Nekla	889736823	a.wierzchoslawska@gmail.com
233.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	502464795	firma@koneser-nieruchomosci.pl
234.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
235.	Witczak Marian	3256	Leszno	609801201	mwitczak@poczta.fm
236.	Wituski Maciej	3655	Poznań	509044339	maciej.wituski@bka.com.pl
237.	Wojdyła Wiesław	3656	Poznań	603752445	w.wojdyla@leszno.home.pl
238.	Wojdyło Wojciech	3657	Poznań	509044334	wojciech.wojdylo@bka.com.pl
239.	Wojtecka Maria	6467	Łódź	603118041	wojteckamaria@gmail.com
240.	Wolska Elżbieta	3659	Ostrów Wlkp.	603848828	biuro@wolskanieruchomosci.pl
241.	Wota Izabela	5481	Oborniki	604275210	rzeczoznawca.oborniki@wp.pl
242.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	602217295	biuro@anwo.poznan.pl
243.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	601302034	arek@arekwozniak.pl
244.	Woźniak Lidia	6735	Poznań	697202102	lidia@anwo.pl
245.	Woźniak Łukasz	5260	Poznań	501127919	nieruchomosc@vp.pl
246.	Woźnica Michał	4864	Poznań	600265994	michal.woznica@estatesolution.pl
247.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	606834373	beata.wrutniak@gmail.com
248.	Wyrwas Karolina	7173	Poznań	788876189	gielniak-karolina@wp.pl
249.	Załecki Tomasz	7041	Luboń	506337175	tzalecki82@gmail.com
250.	Żak Marcin	4954	Poznań	606296810	marcinzak1980@gmail.com
251.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	606683002	janz22@poczta.onet.pl

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.

Interesanci przyjmowani są w godzinach od 10.00 do 14.00.

www.srmww.pl

Telefon

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

E-mail

biuro@srmww.pl

Konto

Santander Bank Polska S.A. 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

RADA STOWARZYSZENIA

Przewodniczący Rady	Elżbieta Jakóbiec
Wiceprzewodniczący Rady	Robert Dobrzyński
Wiceprzewodniczący Rady	Adrianna Szarafińska
Skarbnik	Maciej Wituski
Sekretarz Rady	Marcin Czarnecki
Członkowie Rady	Krzysztof Łeszyk, Wojciech Ratajczak, Grzegorz Szczurek, Wojciech Wojdyło

KOMISJA REWIZYJNA

Przewodnicząca	Ewa Bogdańska
Członkowie Komisji	Zofia Lewandowska, Elżbieta Wolska

KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ

Przewodnicząca	Maria Tierling
Sekretarz Komisji	Wojciech Gryglaszewski
Członek Komisji	Janusz Malinowski

KOMISJA OPINIUJĄCA

Przewodniczący	Marek Staręga
Z-ca Przewodniczącego	Jerzy Mikołajczak
Z-ca Przewodniczącego	Łajma Mieszczanowicz
Sekretarz Komisji	Hanna Szulc
Członkowie Komisji	Arkadiusz Andrzejewski, Ewa Banaś, Marian Błażek, Robert Dobrzyński, Elżbieta Jakóbiec, Martyna Pawłowska, Anna Poszyler, Adrianna Szarafińska

PEŁNOMOCNICY STOWARZYSZENIA

ds. Praktyk Zawodowych	Katarzyna Liniewicz, Szymon Niedźwiedziński
ds. Szkoleń	Adrianna Szarafińska
ds. Ustawicznego Kształcenia:	Wojciech Ratajczak

PRZEDSTAWICIELE STOWARZYSZENIA W MINISTERSTWIE INWESTYCJI I ROZWOJU ORAZ W POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej:	Jerzy Dąbek, Adam Futro, Zdzisław Małecki, Wojciech Ratajczak, Maria Trojanek
Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego:	Wojciech Ratajczak
Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej:	Marcin Czarnecki, Robert Dobrzyński, Elżbieta Jakóbiec, Jerzy Mikołajczak
Członkowie Komisji Arbitrażowej:	Ewa Banaś, Elżbieta Jakóbiec, Jerzy Mikołajczak
Komisja Rewizyjna:	Maciej Wituski
Rada Programowa „Rzeczoznawcy Majątkowego”:	Grzegorz Szczurek
Komisja Szkoleń:	Maciej Wituski
Komisja Etyki Zawodowej:	Wojciech Wojdyło
Komisja Standardów:	Barbara Hermann

ES ESTATE SOLUTION

WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN, PRZEDSIĘBIORSTW

ANALIZY I DORADZTWO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

60-124 Poznań, ul. R. Dmowskiego 124/5
GSM: (+48) 606 376 068, (+48) 793 422 015 biuro@estatesolution.pl www.estatesolution.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: biuro@projnorm.pl http://www.projnorm.pl

PROJNORM

- 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

REMIN
NIERUCHOMOŚCI

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

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

Oferujemy kompleksową obsługę w zakresie:
- wyceny nieruchomości dotyczące zabezpieczenia kredytów, spraw procesowych, wywłaszczeń i zwrotów, opłat z tytułu użytkowania wieczystego
- wyceny przedsiębiorstw, 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