

ISSN 1731-1829

Cena 25,00 zł

# BIULETYN

STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

UKAZUJE SIĘ OD 2001R.

Nr 2-3/2012 (32-33)  
KWARTALNIK

## W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG AKTUALNEGO ORAZ  
ALTERNATYWNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA W ASPEKTCIE ZAPISÓW  
§ 36 ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW W SPRAWIE WYCENY  
NIERUCHOMOŚCI I SPORZĄDZANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

PRAKTYCZNE ASPEKTY OKREŚLANIA WSKAŹNIKÓW RYNKOWYCH  
W PROGNOZIE SKUTKÓW FINANSOWYCH MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DOCHÓD Z NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ A JEJ WARTOŚĆ  
W WARUNKACH POLSKICH - KOHERENCJA CZY DYCHOTOMIA?

POZYSKIWANIE NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE  
ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM GRUNTÓW  
PRZEZNACZONYCH POD DROGI

PODATKOWE ASPEKTY ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNEJ  
NALEŻĄCEJ DO MAJĄTKU PRZEDSIĘBIORSTWA





### **Wydawca**

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

### **ISSN**

1731-1829

### **Nakład** [egzemplarzy]

500

### **Prenumerata**

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

### **Autorzy**

Janusz Andrzejewski, Ryszard Brudkiewicz, Marian Błazek, Szymon Błazek, Jacek Danielewicz, Robert Dobrzyński, Krzysztof Gabrel, Marcin Jaraczewski, Dariusz M. Malinowski, Krzysztof Nawrot, Łukasz Nawrot, Elżbieta Ochocka, Daria Orpizak-Skibińska, Anna Poszyler, Izabela Rącka, Grzegorz Szczurek, Bogna Tatarkiewicz-Pawuła, Maria Trojanek, Radosław Trojanek

### **Rada Redakcyjna**

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

### **Redakcja**

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

### **Zastrzeżenia**

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

### **Grafika na okładce**

1xpert

### **Druk**

ALS STUDIO





Krzysztof Gabrel

**WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG AKTUALNEGO ORAZ  
ALTERNATYWNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA W ASPEKCIE ZAPISÓW  
§ 36 ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW W SPRAWIE WYCENY  
NIERUCHOMOŚCI I SPORZĄDZANIA OPERATU SZACUNKOWEGO** ..... 4

**PRAKTYKA**

Janusz Andrzejewski, Bogna Tatariewicz-Pawuła

**PRAKTYCZNE ASPEKTY OKREŚLANIA WSKAŹNIKÓW RYNKOWYCH  
W PROGNOZIE SKUTKÓW FINANSOWYCH MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** .....11

**PRAKTYKA**

Łukasz Nawrot, Krzysztof Nawrot

**DOCHÓD Z NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ, A JEJ WARTOŚĆ  
W WARUNKACH POLSKICH – KOHERENCJA CZY DYCHOTOMIA?** ..... 17

**ANALIZY**

Izabela Rącka

**POZYSKIWANIE NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE  
ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM GRUNTÓW  
PRZEZNACZONYCH POD DROGI, WOBEC WYBRANYCH ASPEKTÓW  
ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU MIASTA KALISZA  
– MIASTA NA PRAWACH POWIATU** ..... 27

**ANALIZY**

Janusz Andrzejewski

**PODATEK NIEKONIECZNIE KATASTROFALNY** ..... 39

**POLEMIKA**

Ryszard Brudkiewicz, Marcin Jaraczewski

**BEZSKUTECZNOŚĆ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI PRZEZ UPADŁEGO,  
A OBOWIĄZEK JEJ PRZEKAZANIA DO MASY UPADŁOŚCI I SPRZEDAŻ  
TEJ NIERUCHOMOŚCI PRZEZ SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI** ..... 40

**PRAWO**

Marian Błażek, Szymon Błażek

**ROLA INFORMACJI W PROCESIE SZACOWANIA  
WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI** ..... 43

**PRAKTYKA**

Maria Trojanek, Radosław Trojanek

**NABYWCY NA POZNAŃSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI  
MIESZKANIOWYCH W LATACH 2010 – III KW. 2011R.  
– WSTĘPNE WYNIKI BADAŃ** ..... 47

**ANALIZY**

Elżbieta Ochocka, Dariusz M. Malinowski

**PODATKOWE ASPEKTY ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNEJ  
NALEŻĄCEJ DO MAJĄTKU PRZEDSIĘBIORSTWA** ..... 52

**PODATKI**

Anna Poszyler, Daria Orpizak-Skibińska

**ANALIZA RYNKU GRUNTÓW BUDOWLANYCH PRZEZNACZONYCH  
POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ  
W LATACH 2010 – 2011, NA TERENIE POWIATU POZNAŃSKIEGO** ..... 56

**ANALIZY**

Jacek Danielewicz

**CZYTAJĄC STANDARD PN-ISO 9836:1997** ..... 63

**PRAKTYKA**

Robert Dobrzyński

**HISTORIA PEWNEGO SZKOLENIA** ..... 68

**Z ŻYCIA STOWARZYSZENIA**

Grzegorz Szczurek

**WYWIAD Z ROBERTEM DOBRZYŃSKIM  
WICEPREZYDENTEM PFSRM** ..... 70

**WYWIAD**

Marian Błażek

**NOWA EDYCJA EUROPEJSKICH  
STANDARDÓW WYCENY 2012** ..... 73

**PRAKTYKA**

Szanowni Czytelnicy, oddajemy do Waszych rąk, kolejny, tym razem podwójny numer Biuletynu Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.

W tym wydaniu, poza naszymi stałymi rubrykami jak prawo czy podatki, nie zabraknie tak potrzebnych analiz rynku nieruchomości, co dobrze wpisuje się w tematykę tegorocznej konferencji krajowej PFSRM w Międzyzdrojach.

Na łamach numeru Krzysztof Gabrel konsekwentnie i z sukcesem podejmuje problematykę związaną z wyceną gruntów drogowych. Kwestię pozyskiwana nieruchomości na cele publiczne, ze szczególnym uwzględnieniem gruntów przeznaczonych pod komunikację, w obszernej analizie na przykładzie miasta Kalisza przedstawia Izabela Rącka.

Praktyków, w których kręgu zainteresowań znajdują się nieruchomości rolne z pewnością zainteresuje tekst przygotowany przez Łukasza i Krzysztofa Nawrotów - poświęcony dochodowości nieruchomości rolnych, w kontekście ich wartości rynkowej.

Za zakończenie chciałbym zwrócić uwagę, zwłaszcza środowiska akademickiego na organizowany przez SRMWW konkurs na najlepszą pracę licencjacką w roku akademickim 2011/2012 podejmującą problematykę rynku nieruchomości. Dokładne informacje dotyczące I edycji konkursu, wyrażającego wolę uznania i chęci promocji najlepszych absolwentów, znajdują się na stronie Stowarzyszenia:

[www.rzeczoznawcy-wielkopolska.pl](http://www.rzeczoznawcy-wielkopolska.pl).

Serdecznie zapraszamy do udziału!

Grzegorz Szczurek  
Redaktor Naczelny

# WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG AKTUALNEGO ORAZ ALTERNATYWNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA W ASPEKTCIE ZAPISÓW § 36 ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW W SPRAWIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI I SPORZĄDZANIA OPERATU SZACUNKOWEGO



Krzysztof Gabrel  
Rzecznawca Majątkowy Nr 2055

## Wprowadzenie

Język jakim posługuje się prawodawca w aktach prawnych (tzw. język prawny) nie jest, a zapewne nawet nie może być, językiem doskonałym. Z kolei stany faktyczne do jakich mają zastosowanie regulacje prawne bywają bardzo zróżnicowane. Życie po prostu jest zdecydowanie bogatsze od przewidywań i możliwości legislatorów. Następnym takim stanem rzeczy są bardzo różne interpretacje, które niejednokrotnie odpowiadają interesom osób i instytucji będących uczestnikami procedur regulowanych tymi przepisami. Dzieje się tak jednak ze szkodą dla funkcjonowania systemu prawnego jako całości.

Wydaje się, że nie do przecenienia jest rola jaką może odegrać w takiej sytuacji sądownictwo, co w omawianej w niniejszym artykule tematyce oznacza głównie sądownictwo administracyjne. Jednak w przypadku nowych regulacji oznacza to co najmniej kilkunastomiesięczną próżnię w możliwości zapoznania się osób zainteresowanych z ugruntowaną się linią orzeczniczą, a wynika to głównie z poprzedzającej procedurę sądową dwuinstancyjną procedurę administracyjną. Okres ten bywa trudny w stosowaniu nowych rozwiązań. Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w przypadku wprowadzonych nowych zapisów §36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r, Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami), obowiązujących od 26 sierpnia 2011 roku.

Z drugiej strony z analizy orzecznictwa sądowo - administracyjnego odnoszącego się do stosowania poprzednio obowiązujących zapisów zawartych w §36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wynika, że również sądownictwo ma duże trudności z wypracowaniem optymalnych rozwiązań interpretacyjnych w wydawanych orzeczeniach. Można zauważyć nawet pewnego rodzaju bałagan pojęciowy. Za przykład może służyć moim zdaniem niczym nieuzasadnione zamienne stosowanie pojęć „nieruchomość przeznaczona pod budowę drogi” oraz „nieruchomość zajęta pod drogę”, czy też wskazywanie konieczności rozszerzenia zakresu terytorialnego analizowanego rynku nieruchomości - dla potrzeb wypełnienia przesłanek umożliwiających wycenę nieruchomości według poprzednio obowiązujących zasad wynikających z ustępu 2 §36 rozporządzenia - o rynek krajowy (a nawet międzynarodowy !!!). W wyrokach dało się również zauważyć bardzo szczegółową analizę operatów szacunkowych pod kątem oceny podobieństwa nieruchomości porównawczych wykorzystanych przez rzeczoznawców w wycenie, a nawet wskazanie „wyższości” metody korygowania ceny średniej nad metodą porównywania parami (!!!) – patrz wyrok z dnia 21 kwietnia 2009r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy sygn. akt II SA/Bd 80/09. Generalnie pomijany był jednak – moim zdaniem najważniejszy – aspekt tej sprawy, wynikający wprost z art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospo-

darce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami) zwanej dalej *ugn*, czyli tzw. zasadę korzyści. Zaistniałą sytuację wraz z próbą skonstruowania merytorycznych rozwiązań tych kwestii zawarłem m.in. w artykule pt. „Sposób ustalania odszkodowań za grunty przejmowane pod budowę dróg” opublikowanym „Nieruchomościach” C.H. BECK, Nr 4 z 2010 roku, czy też w materiałach zamieszczonych w numerze specjalnym Biuletynu Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, wydanym z okazji „Symposium wyceny nieruchomości dla samorządów” (czerwiec 2011r.), dlatego pozostawiam je w niniejszym tekście bez szczegółowego rozwinięcia.





## Ustawowa zasada ko- rzyści

**W** tym miejscu należy przypomnieć, że zgodnie z art. 12 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2008r. Nr 193 poz. 1994 z późniejszymi zmianami) do ustalenia wysokości i wypłacenia tego odszkodowania mają odpowiednio zastosowanie przepisy o gospodarce nieruchomościami. Przywołane w ustawie z dnia 10 kwietnia 2003r. przepisy o gospodarce nieruchomościami odnoszące się do ustalenia wysokości i wypłaty odszkodowań uregulowane są w dziale III, rozdział V *ugn*.

W *ugn* została przyjęta generalna zasada, że podstawą ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości (art. 134 ust. 1 *ugn*). Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami (art. 134 ust. 2 *ugn*). Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości (art. 134 ust. 3 *ugn*). Natomiast jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia (art. 134 ust. 4 *ugn*).

Regulacje ustawowe przywołane powyżej wskazują, że dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania konieczna jest znajomość dwóch rodzajów wartości, tj. wartości nieruchomości według aktualnego sposobu jej użytkowania (np. rolnego, mieszkaniowego, usługowego) jako podstawowej wartości wymienionej w art. 134 ust. 3 *ugn* oraz wartości według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia zgodnego z celem wyłączenia (w tym wypadku przeznaczenia „drogowego”). Jeżeli nawet byśmy przyjęli, że w operacie szacunkowym sporządzanym dla tego celu wyceny nie jest konieczne określenie obu wartości, to z takiego opracowania

powinno jednoznacznie wynikać, czy przeznaczenie zgodne z celem wyłączenia („drogowe”) nie skutkuje zwiększeniem wartości nieruchomości względem aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości. Tylko wówczas w pełni zostaną wyczerpane przesłanki ustawowe dotyczące ustalenia podstawy wysokości odszkodowania.

Przyjrzyjmy się czynnościom, do których moim zdaniem zobowiązany jest rzeczoznawca majątkowy zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powinien on w swoim opracowaniu sporządzanym dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania określić:

- wartość rynkową nieruchomości według aktualnego sposobu jej użytkowania (np. rolnego, mieszkaniowego, usługowego) jako podstawową wartość wymienioną w art. 134 ust. 3 *ugn* oraz
- wartość rynkową według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia zgodnego z celem wyłączenia (w tym wypadku przeznaczenia „drogowego”).

Tylko określając te dwie wymienione powyżej wartości tj. wartość rynkową nieruchomości według aktualnego sposobu jej użytkowania oraz wartość rynkową według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia zgodnego z celem wyłączenia będzie można wiarygodnie stwierdzić, czy przeznaczenie zgodne z celem wyłączenia nie skutkuje zwiększeniem wartości nieruchomości. Tylko tym sposobem w pełni zostaną wyczerpane przesłanki ustawowe dotyczące ustalenia podstawy wysokości odszkodowania.

Pod rządami poprzednio obowiązującego §36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. dało się zauważyć, że większość instytucji publicznych (np. Ministerstwo Infrastruktury, Rzecznik Praw Obywatelskich) czy też sądów administracyjnych – prezentując odmienne stanowisko co do samej oceny stosowania ówczesnego §36 rozporządzenia – wyrażało wspólny pogląd, że Rada Ministrów w drodze rozporządzenia „zastąpiła” reguły ustawowe rozporządzeniem. W tym miejscu wydaje się wskazanym przywołanie nielicznych wyroków, w których wyartykułowano konieczność uwzględniania zapisów zawartych w art. 134 *ugn* przy

określaniu wartości nieruchomości dla tego celu wyceny, a nie tylko opieranie się na §36 rozporządzenia. W wyroku z dnia 19 kwietnia 2010 roku Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie (sygn. OSK 860/09) opisując stan faktyczny i prawny przywołał treść stanowiska Ministra Infrastruktury wyrażoną w jednym z etapów postępowania: „zastosowanie przez rzeczoznawcę majątkowego art. 134 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, tj. przyjęcie dla wyceny alternatywnego sposobu użytkowania, nie wymagało określenia w operacie szacunkowym wartości nieruchomości według aktualnego sposobu użytkowania, a następnie dla alternatywnego sposobu użytkowania, poza tym stosowanie w/w przepisu w stosunku do nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne – zdaniem organu - nie mogło mieć miejsca, bowiem §36 rozporządzenia z dnia 21 września 2004r. wyraźnie stanowi, że przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów na te cele - a więc w niniejszej sprawie - nieruchomości rolne przeznaczone pod drogi publiczne. Zatem, jak wywodził Minister, przepis §36 w/w rozporządzenia wyłączał możliwość zastosowania art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami”. Było to więc ówczesnie niejako tradycyjnie artykułowane stanowisko Ministra Infrastruktury, skutkujące w przypadku jego wykorzystania w praktyce eliminacją zapisów ustawowych. Jednak w przypadku tego postępowania w sposób bardzo logiczny argumentowała jedna ze stron, która zarzuciła „organowi naruszenie art. 134 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami poprzez ustalenie wartości rynkowej nieruchomości - według alternatywnego sposobu użytkowania, wynikającego z jej przeznaczenia pod drogi publiczne, bez wcześniejszego ustalenia wartości nieruchomości - według jej aktualnego sposobu użytkowania”. Zakwestionowała też stanowisko Ministra, że „w stosunku do nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne nie ma zastosowania art. 134 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, bowiem przepis §36 w/w rozporządzenia wyłącza możliwość



jego zastosowania”. Należy w tym miejscu podkreślić, że NSA podzielił stanowisko skarżących i uchylił wyrok WSA w Warszawie. W następstwie czego Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie ponownie rozpatrując sprawę stwierdził w uzasadnieniu do wyroku z dnia 22.07.2010 roku (sygn. I SA/Wa 933/10), że „z art. 134 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w sposób jednoznaczny wynika: Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia. Wobec tego należy przyjąć, iż ustalając wartość rynkową nieruchomości właściwe jest uwzględnienie przeznaczenia nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, ale jedynie w przypadku, gdyż wzięcie pod uwagę tej okoliczności spowoduje zwiększenie wartości rynkowej nieruchomości. Nie można zatem uznać, iż w stosunku do każdej nieruchomości przeznaczonej pod drogi publiczne prawidłowe jest uwzględnienie cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne. Ponadto §36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego nie może wyłączyć, jak przyjął Minister Infrastruktury, obowiązku zastosowania art. 134 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy te zawarte są bowiem w akcie wyższego rzędu – ustawie. Uznanie, iż §36 ust. 1 rozporządzenia zawiera normę pozostającą w sprzeczności z art. 134 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyłączającą przepisy ustawy, oznaczałoby, iż rozporządzenie w tej części narusza art. 92 ust. 1 Konstytucji. Rozporządzenie, będąc aktem wykonawczym do ustawy nie może bowiem pozostawać w sprzeczności przede wszystkim z ustawą, na podstawie której zostało wydane. W tej sytuacji należy przyjąć, iż §36 ust. 1 rozporządzenia znajdzie zastosowanie przy ustaleniu wartości gruntów jedynie wówczas, gdy wartość nieruchomości, przy uwzględnieniu przeznaczenia gruntu pod drogi publiczne, będzie wyższa”.

## Zapisy rozporządzenia a praktyka

**W** dniu 26 sierpnia 2011 roku weszła w życie nowelizacja rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, która zmieniła również regulacje zawarte w §36. Czy nowe zapisy rozwiązały wszystkie problemy w stosowaniu tego przepisu? Moim zdaniem tak się niestety nie stało. W tym miejscu warto przywołać niewłaściwą część regulacji § 36 zawartą w ust. 1-4:

1. *Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2008r. Nr 193, poz. 1194 i Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009 r. Nr 72, poz. 620) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.*
2. *W przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podjętym kosztowym.*
3. *W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:*
  - 1) *wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,*
  - 2) *wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni - powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.*

4. *W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.*

Konstrukcja powyżej cytowanych zapisów §36 ust. 1 - 4 rozporządzenia prowadzi do wniosków, że w sytuacji, gdy nieruchomość przed wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej była przeznaczona pod inwestycję drogową (np. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium), to w przypadku gdy możliwe jest określenie jej wartości przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych tylko tak określoną wartość należy przyjąć za podstawę ustalenia wysokości odszkodowania. Z kolei w sytuacji gdy nieruchomość przed wydaniem takiej decyzji nie była przeznaczona pod inwestycję drogową, a przeznaczenie zgodne z celem wywłaszczenia (w tym wypadku „drogowe”), powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w sposób przewidziany w ust. 3 (np. wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni powiększoną nie więcej niż o 50%).

Stan taki ogranicza w obu przypadkach zastosowanie ustawowej zasady korzyści, ponieważ w przypadku pierwszym (tj. gdy nieruchomość przed wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej była przeznaczona pod inwestycję drogową) dojdzie de facto do określenia tylko jednej z wymienionych w art. 134 ugn wartości (tj. wartości według alternatywnego sposobu użytkowania zgodnego z celem wywłaszczenia) i to bez sprawdzenia, czy to przeznaczenie skutkuje zwiększeniem wartości. A co w sytuacji, gdy to przeznaczenie wywłaszczeniowe („drogowe”) skutkuje zmniejszeniem wartości względem aktualnego sposobu użytkowania danej nieruchomości? Czy w takim wypadku również można mówić o zastosowanej zasadzie korzyści. Z ko-



lei w drugim przypadku (tj. gdy nieruchomości przed wydaniem takiej decyzji nie była przeznaczona pod inwestycję drogową) możliwe jest tylko powiększenie wartości określonej według aktualnego sposobu użytkowania o nie więcej niż 50%. Wydaje się, że takie rozwiązanie nie znajduje uzasadnienia w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Zasadnym jest postawienie tezy, że w przypadku, gdy nieruchomości objęta decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej była już wcześniej przeznaczona pod inwestycję drogową (np. zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy), to także wówczas nie należy przy określaniu wartości według aktualnego sposobu użytkowania uwzględniać tzw. przeznaczenia drogowego. Decydujący powinien być w tym przypadku aktualny na dzień wydania decyzji sposób użytkowania (np. rolny, mieszkaniowy, usługowy), a nie przeznaczenie „wywłaszczeniowe” nieruchomości. W tym względzie pomocne będzie posłużenie się „Słownikiem języka polskiego” (PWN, Warszawa 1981), gdzie słowo „użytkować” opisywane jest m.in. jako „używać czegoś, korzystać z czegoś w sposób racjonalny, przynoszący jak największy pożytek, eksploatować”. Analizując treść art. 134 *ugn* wydaje się oczywistym, że przy określaniu wartości według aktualnego sposobu użytkowania nie należy uwzględniać „przeznaczenia drogowego” szacowanej nieruchomości, ponieważ to przeznaczenie powinno zostać uwzględnione tylko przy określaniu wartości według alternatywnego sposobu użytkowania, co jednoznacznie zostało wyartykułowane w ust. 4 art. 134 *ugn*. Do czasu pojawienia się różnych interpretacji przepisów dotyczących wycen nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowań w zakresie nieruchomości przeznaczonych pod budowę dróg, nikt nie kwestionował takiego stanowiska przy analizonaniu znaczenia tej regulacji ustawowej, bo przecież nie odnosi się ona tylko do nieruchomości pozyskiwanych pod budowę dróg, a jest to reguła generalna dotycząca określania wartości nieruchomości we wszystkich procedurach odszkodowawczych. Stanowisko takie znalazło swoje odzwierciedlenie między innymi w „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” J. Ja-

worski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Warszawa 2009 (s. 885 i nast.): **„Zasadniczo, wartość nieruchomości powinna być adekwatna do aktualnego sposobu jej użytkowania. To powoduje oczywiście konieczność ustalenia tego sposobu, na podstawie stosownych w tym względzie dokumentów oraz w ramach oględzin nieruchomości. Taki sposób określenia wartości nieruchomości służy bowiem wynagrodzeniu osobie wywłaszczonej utraty możliwości dalszego korzystania z nieruchomości w taki sposób, w jaki osoba ta wykonywała swoje prawo, jako wyraz najbardziej dla niej użytecznego sposobu w danym czasie. To założenie jest jednak stosowane tylko wtedy, gdy wartość nieruchomości według aktualnego sposobu jej użytkowania nie jest niższa niż wartość tej nieruchomości określona według jej przeznaczenia na cel wywłaszczenia. Jeżeli jednak wartość nieruchomości określona według jej przeznaczenia na cel wywłaszczenia byłaby wyższa od wartości określonej według aktualnego sposobu użytkowania, to w takiej sytuacji ustawodawca przyznał osobom wywłaszczonym prawo korzyści w postaci ustalenia odszkodowania na podstawie przeznaczenia nieruchomości, a więc według tych kryteriów, które zwiększają wartość nieruchomości. Przyznanie przez ustawodawcę prawa korzyści jest o tyle uzasadnione, że gdy nieruchomość posiada większą wartość według przeznaczenia na cel wywłaszczenia, to znaczy, że także nabycie jej w drodze umowy dla zrealizowania celu wywłaszczenia skutkowałoby możliwością uzyskania za nią wyższej ceny. Z tego też powodu osoby wywłaszczone mają prawo uzyskać odszkodowanie właśnie adekwatne do istniejących możliwości zagospodarowania nieruchomości, skoro wartość nieruchomości determinowana jest nie tylko aktualnym sposobem korzystania z niej, ale także całym zakresem możliwości korzystania z niej w ramach obowiązującego prawa. W każdej bowiem chwili nieruchomości ta może być zagospodarowana w każdy dozwolony prawem sposób, i dlatego wartość nieruchomości jest w tym przypadku pochodną jej inwestycyjnej atrakcyjności, ponieważ w takim przypadku stopień intensywności chęci nabycia takiej nieruchomości w obrocie jest zależny od zakresu możliwości jej zagospodarowania na różne cele, a nie tylko w dotychczasowy sposób. Stwier-**

**dzenie zaistnienia okoliczności określonych w art. 134 ust. 4 GospNierU wymaga określania wartości nieruchomości według dotychczasowego sposobu jej użytkowania oraz według przeznaczenia wynikającego z celu wywłaszczenia nieruchomości”.** W „Komentarzu do ustawy o gospodarce nieruchomościami” G. Bieniek, A. Hopfer, Z. Marmaj, E. Mzyk, R. Żróbek, Warszawa – Zielona Góra 1998 (tom II s. 137) stwierdzono z kolei, że „Zgodnie z art. 134 ust. 3 ustawy zasadą jest, że określenie wartości nieruchomości następuje według aktualnego stanu jej użytkowania, także wówczas, gdy według planu miejscowego przeznaczono ją na inny cel publiczny – jako cel wywłaszczenia, o ile powoduje to zwiększenie wartości nieruchomości. Jeżeli zaś przeznaczenie nieruchomości wg celu publicznego jako celu wywłaszczenia powoduje zwiększenie wartości nieruchomości, to wówczas wartość rynkową określa się wg sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia”. Analogicznie temat ten został zaprezentowany w „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” G. Bieniek, S. Kalus, Z. Marmaj, E. Mzyk, Warszawa 2008 (s. 489).

Z kolei w uzasadnieniu do projektu nowelizacji rozporządzenia (Projekt rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2010 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wraz z uzasadnieniem - za: [www.mi.gov.pl](http://www.mi.gov.pl)) podano, że „w noweli zaproponowano, aby przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ww. ustawy, rzeczoznawca majątkowy określał jej wartość przyjmując jej stan z dnia wydania decyzji (czyli według aktualnego sposobu użytkowania, tj. sposobu występującego przed wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej)”. Zdaniem Ministerstwa Infrastruktury „stanowi to wypełnienie zasady określonej w art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która stanowi, że przy ustalaniu wysokości odszkodowania uwzględnia się aktualny sposób użytkowania nieruchomości, chyba że przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem przejęcia tej nieruchomości powoduje wzrost jej wartości”.



Należy w tym miejscu zauważyć, że wbrew przywołanemu powyżej uzasadnieniu, brzmienie ust. 1 prowadzi – w sytuacji, gdy nieruchomość objęta decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej była już wcześniej przeznaczona pod inwestycję drogową (np. zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy) - do konieczności określenia przez rzeczoznawcę majątkowego tylko wartości uwzględniającej przeznaczenie „drogowe”, a tym samym jej wartość byłaby de facto wartością według alternatywnego, a nie aktualnego sposobu użytkowania w rozumieniu regulacji zawartych w art. 134 ust. 3 i 4 *ugn*, co nie było chyba zamierzeniem Ministerstwa. Pojawiło się co prawda odmienne rozwiązanie zawarte w ust. 3 paragrafu 36 rozporządzenia, ale w sytuacji, gdy określenie wartości byłoby jednak możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych tzw. nieruchomości drogowych, to wówczas mielibyśmy do czynienia z sytuacją o jakiej wspominałem powyżej (tj. zamiast wartości według aktualnego sposobu użytkowania, określona zostałaby wartość według alternatywnego – „drogowego” – sposobu użytkowania). Tylko w przypadku braku możliwości określenia wartości przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, wartość rynkową można byłoby określić przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych. Ale czy przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych w każdym przypadku jest zgodne z aktualnym sposobem wykorzystania nieruchomości? Prowadzić to może również do problemów analogicznych jak te z jakimi mieliśmy do czynienia pod rządami poprzednio obowiązującego rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (tj. braku jednoznaczności co do zdefiniowania linii granicznej wyczerpania w operacie szacunkowym przesłanek umożliwiających rezygnację z określania wartości tzw. transakcjami drogowymi).

Z drugiej strony przyjęte w rozporządzeniu rozwiązanie różnicować mogą sytuację „odszkodowawczą” właścicieli nieruchomości o jednakowym sposobie obecnego użytkowania (rolnym, mieszkaniowym, usługowym itp.), które przed wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej były już wcześniej przeznaczone „pod drogę”,

względem właścicieli nieruchomości, które przed wydaniem takiej decyzji nie były przeznaczone „pod drogę”. Przedstawię to na teoretycznym przykładzie. Przyjmijmy, że wartość nieruchomości według aktualnego sposobu użytkowania, określona zgodnie z §36 ust. 1 w związku z ust. 4 rozporządzenia (wartość określona na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości „drogowych” w związku z tym, że nieruchomość przed wydaniem decyzji przewidziana byłaby „pod drogę” zgodnie z planem miejscowym) wyniosłaby 20zł/m<sup>2</sup>. Należy w tym miejscu postawić pytanie: czy taką wartość można w ogóle nazwać wartością według aktualnego sposobu użytkowania, jeżeli uwzględnione zostanie „przeznaczenie wyłączeniowe”, a nie sposób użytkowania tej nieruchomości? Z kolei w przypadku sąsiedniej nieruchomości rolnej o wartości według aktualnego sposobu użytkowania wynoszącej 10zł/m<sup>2</sup> (określonej zgodnie z §36 ust. 1 projektowanego rozporządzenia na podstawie cen uzyskanych w obrocie gruntami rolnymi – nieruchomość bez obowiązującego planu przed wydaniem decyzji) jej wartość według alternatywnego sposobu użytkowania – określona na podstawie rozwiązań zaproponowanych w §36 ust. 3 pkt.1 rozporządzenia - wyniosłaby tylko 15zł/m<sup>2</sup> (10zł/m<sup>2</sup> powiększone o maksymalnie dopuszczalne 50%).

Wydaje się, że wartości „odszkodowawcze” obu nieruchomości powinny być jednakowe, jeśli poważnie potraktowalibyśmy zasadę wyrażoną w art. 134 ust. 4 *ugn* (tj. jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia). Obie nieruchomości były przecież w dacie wydania decyzji o realizacji inwestycji drogowej wykorzystywane rolniczo i również obie nieruchomości zostały przejęte z mocy prawa pod budowę drogi publicznej na podstawie tej samej decyzji.

Łatwo można sobie wyobrazić również sytuację odmienną. Dwie położone obok siebie nieruchomości zabudowane są na dzień wydania „decyzji lokalizacyjnej” obiektami handlowymi. Jedna z tych nieruchomości została wcześniej objęta planem miejscowym, zgodnie z którym część jej

powierzchni została przeznaczona pod poszerzenie drogi. Z kolei druga nie została nim objęta, natomiast obowiązujące w danej gminie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podaje ogólną informację, że są to tereny zabudowane do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień zabudowy. Obie opisane powyżej nieruchomości zostały w równej mierze „dotknięte” decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Jak również obie nieruchomości charakteryzowały się jednakowym na dzień wydania decyzji sposobem użytkowania. W przypadku pierwszej z tych nieruchomości wartość według aktualnego sposobu użytkowania musiałaby uwzględniać zapisy planu, a tym samym (w przypadku występowania transakcji „drogowych”) zostałaaby określona na powiedzmy 200zł/m<sup>2</sup>. Wartość drugiej z tych nieruchomości, również na podstawie tego samego §36 ust. 1 rozporządzenia, zostałaby określona już nie podstawie tzw. transakcji drogowych, ale na podstawie transakcji nieruchomości, których przeznaczenie umożliwia realizację zabudowy handlowej (przyjmijmy 300zł/m<sup>2</sup>). Wówczas należałoby również bezwzględnie stwierdzić, że przeznaczenie nieruchomości (w obu przypadkach), zgodne z celem wyłączenia, nie powoduje zwiększenia ich wartości, a tym samym ich wartość odszkodowawcza odpowiada wartości według aktualnego sposobu użytkowania. Tylko, że w przypadku tych nieruchomości byłyby to wartości zupełnie różne, chociaż działki przewidziane pod poszerzenie drogi zostałyby wydzielone z nieruchomości o identycznym aktualnym sposobie użytkowania (handel). Pozostaje wciąż aktualne pytanie, czy wartości określone z uwzględnieniem przeznaczenia drogowego, a więc wartości określone na podstawie cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod budowę dróg publicznych,





można nazywać wartościami według aktualnego sposobu użytkowania, jeżeli nieruchomości te na dzień wydania decyzji są użytkowane w zupełnie inny („nie drogowy”) sposób?

W tym miejscu należy podkreślić, że Ministerstwo Infrastruktury zauważyło już problemy pojawiające się w praktyce stosowania nowych rozwiązań §36 rozporządzenia. Przykładowo w piśmie z dnia 17 listopada 2011 roku skierowanym do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych (znak: BN5d-L-872/2011/42) wskazano między innymi, że „*przystępując do sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania w związku z wyłączeniem, podstawowym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest zbadanie, czy przeznaczenie nieruchomości wycenianej zgodnie z celem wyłączenia powoduje zwiększenie jej wartości. Od wyniku tego badania zależeć bowiem będzie zastosowanie odpowiedniego sposobu wyceny, wynikającego z przepisów ustawy skonkretyzowanych w §36 ust. 1 lub 4 rozporządzenia, pozwalającego określić wartość nieruchomości z uwzględnieniem ww. zwiększenia (zasada korzyści). Informacja na temat procesu dochodzenia do wyboru sposobu wyceny, tj. przeprowadzonego badania, powinna znaleźć odzwierciedlenie w treści operatu szacunkowego*”. Ministerstwo Infrastruktury stoi więc na stanowisku, że w każdym przypadku (tj. zarówno w sytuacji gdy nieruchomość przed wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej była przeznaczona pod inwestycję drogową, jak i w sytuacji gdy nieruchomość przed wydaniem takiej decyzji nie była przeznaczona pod inwestycję

drogową) dla potrzeb określenia wartości według alternatywnego sposobu użytkowania zgodnego z celem wyłączenia, gdy przeznaczenie to skutkuje zwiększeniem wartości, należy zastosować rozwiązania zawarte w §36 ust. 4 rozporządzenia, tj. określić wartość przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Wydaje się, że jest to podejście słuszne. Ale czy wynika ono wprost z przyjętych w znowelizowanym rozporządzeniu rozwiązań?

Wskazana powyżej interpretacja może rozwiązać problemy nieruchomości przejmowanych pod budowę dróg publicznych na terenach niezurbanizowanych, gdzie przeznaczenie „drogowe” najczęściej powoduje zwiększenie wartości. Jednak nadal problematyczne jest pomijanie tzw. aktualnego sposobu użytkowania w przypadku nieruchomości zlokalizowanych na terenach zurbanizowanych, gdzie przeznaczenie „drogowe” skutkuje zazwyczaj zmniejszeniem wartości, a nieruchomość została przed wydaniem decyzji (np. w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy) „przeznaczona” pod inwestycję drogową. W jaki logiczny sposób można wytłumaczyć właścicielowi nieruchomości zabudowanej stacją paliw, z której została wydzielona część pod poszerzenie drogi, że należne mu odszkodowanie określone zgodnie z ustawową zasadą korzyści, będzie odpowiadało wartości „nieruchomości drogowej”, lub w przypadku braku możliwości określenia tej wartości na podstawie cen uzyskiwanych za nieruchomości drogowe, na podstawie cen nieruchomości o przeznaczeniu np. rolnym (bo takie może być przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych do części nieruchomości wydzielonej pod drogę) i powiększone

o nie więcej niż 50%. Przecież w takim przypadku (stosując wprost regulacje § 36 ust. 4 rozporządzenia) w ogóle nie dochodzi do uwzględnienia tzw. aktualnego sposobu użytkowania, które w tym wypadku można określić bez najmniejszych problemów jako usługi obsługi komunikacji – stacja paliw. Wydaje się zasadnym, że w tym wypadku dla potrzeb uwzględnienia zasady korzyści powinno się porównywać wartość tzw. nieruchomości drogowych z wartością nieruchomości o przeznaczeniu umożliwiającym realizację stacji paliw. Tylko wówczas będziemy mogli mówić o realizacji zasady korzyści zawartej w art. 134 ust. 3 i 4 *ugn* poprzez stosowne uwzględnienie wartości nieruchomości określonej według aktualnego sposobu jej użytkowania lub jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

## Podsumowanie

**P**aragraf 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w wersji obowiązującej przed 26 sierpnia 2011 roku dostarczał szeregu wątpliwości interpretacyjnych, w tym co do zakresu jego stosowania. Przed nami jeszcze rozstrzygnięcie Trybunału Konstytucyjnego, będącego następstwem wniosku Rzecznika Praw Obywatelskich z dnia 18 stycznia 2010 roku (sygn. RPO-563719-IV/07/MM/BB). Wydawało się, że ze względu na cały szereg wątpliwości i zastrzeżeń co do tych zapisów, nowelizacja rozporządzenia jest bardzo potrzebna. Od ponad roku mamy nowe regulacje dotyczące określania wartości nieruchomości dla potrzeb ustalania wysokości odszkodowań za nieruchomości przejmowane pod budowę dróg publicznych. Czy nowelizacja sprostała oczekiwaniom? Wydaje się, że cały szereg wątpliwości pozostał. Być może dotyczą one innych obszarów regulowanych tą normą. Pojawiają się nowe interpretacje dotyczące tego przepisu, które miałyby zapewnić jego pełną zgodność z regulacjami ustawy o gospodarce nieruchomościami, co do praktycznego stosowania zasady korzyści





wynikającej z porównania wartości według aktualnego i alternatywnego sposobu użytkowania. Należy stwierdzić, że taka zgodność rozporządzenia z ustawą nie powinna być w ogóle przedmiotem interpretacji, ponieważ powinna wprost z niego wynikać. Pewne wskazówki co do zasad tworzenia prawa – zapewne warte w tym miejscu przywołania - zostały zamieszczone w „Informacji o działalności Sądu Najwyższego w roku 2011” (za: [www.sn.pl](http://www.sn.pl)), gdzie we wnioskach stwierdzono między innymi, że „eliminowanie niskiej jakości prawa powinno nastąpić przede wszystkim przez jego rozważną i precyzyjną nowelizację, dokonywaną z poszanowaniem podstawowych reguł techniki prawodawczej, wprowadzanie w niezbędnym zakresie jednoznacznej nomenklatury pojęciowej oraz ograniczenie nadmiernej szczegółowości stanowią-

nego prawa. Ważna jest również dbałość o spójność zmienianych norm z przepisami dotychczasowymi”. Czy tak było z nowelizacją rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego? Być może jest jeszcze za wcześnie na jednoznaczną odpowiedź na tak sformułowane pytanie. Wydaje się jednak, że możemy mieć w tym wypadku do czynienia z nadmierną szczegółowością zapisów, które nie dają się później „dopasować” do różnorodności stanów faktycznych występujących w praktyce. Wątpliwości mieć również można do części użytych w nowelizacji sformułowań, czego przykładem może być bliżej niezdefiniowane pojęcie „nieruchomość drogową”. Czy rozwiązanie wszystkich wątpliwości przyniesie orzecznictwo sądowo – administracyjne? Również

można być sceptycznym, jeżeli weźmie się pod uwagę, że aspekt tzw. zasady korzyści (poza nielicznymi wyjątkami przywołanymi powyżej) był właściwie pomijany w kilkuletniej praktyce orzeczniczej związanej ze stosowaniem art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz §36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Należy żywić nadzieję, że negatywnych konsekwencji braku jednoznaczności regulacji prawnych nie poniosą wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi określający wartości dla tego celu wyceny, a wydaje się, że tak właśnie było w związku ze stosowaniem poprzedniej wersji tego przepisu i jego różnych interpretacji.

## Bibliografia

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2008r. Nr 193 poz. 1994 z późn.zm).
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r., Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
4. Projekt rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2010 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (za: [www.mi.gov.pl](http://www.mi.gov.pl)).
5. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 kwietnia 2010 roku (sygn. OSK 860/09).
6. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 21 kwietnia 2009r. (sygn. II SA/Bd 80/09).
7. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 lipca 2010r. (sygn. I SA/Wa 933/10).
8. Wniosek Rzecznika Praw Obywatelskich z dnia 18 stycznia 2010 roku skierowany do Trybunału Konstytucyjnego (sygn. RPO-563719-IV/07/MM/BB).
9. „Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami” G. Bieniek, A. Hopfer, Z. Marmaj, E. Mzyk, R. Żróbek, Warszawa – Zielona Góra 1998.
10. Pismo Ministerstwa Infrastruktury z dnia 17 listopada 2011 roku skierowane do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (znak: BN5d-L-872/2011/42).
11. „Słownik języka polskiego”, PWN, Warszawa 1981.
12. „Sposób ustalania odszkodowań za grunty przejmowane pod budowę dróg”, K. Gabrel, „Nieruchomości” C.H. BECK, Nr 4 z 2010 roku.
13. „Ustalenie wysokości odszkodowań przy realizacji specustawy drogowej - zagadnienia problemowe”, K. Gabrel, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego Nr 2/2011.
14. „Uwagi do projektowanych zmian §36 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego”, K. Gabrel, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego Nr 2/2011.
15. „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Warszawa 2009.
16. „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” G. Bieniek, S. Kalus, Z. Marmaj, E. Mzyk, Warszawa 2008.
17. „Informacji o działalności Sądu Najwyższego w roku 2011” (za: [www.sn.pl](http://www.sn.pl)).



# PRAKTYCZNE ASPEKTY OKREŚLANIA WSKAŹNIKÓW RYNKOWYCH W PROGNOZIE SKUTKÓW FINANSOWYCH MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Janusz Andrzejewski  
Rzecznik Majątkowy Nr 2115



Bogna Tatarkiewicz-Pawuła  
Miejska Pracownia Urbanistyczna  
w Poznaniu

## Wstęp

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpływa z reguły na wartość nieruchomości położonych w obszarze objętym pracami planistycznymi i dlatego prognoza skutków finansowych winna uwzględniać relacje rynkowe ustalone w oparciu o:

- zmiany wartości rynkowej przestrzeni planistycznej wynikające z analizy lokalnego rynku nieruchomości, określenia trendu zmiany cen nieruchomości oraz z zależności określających różnicowanie cen nieruchomości położonych w obszarach o odmiennej funkcji urbanistycznej oraz posiadających odmienne powierzchnie i wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
- analizę potencjalnych zmian wpływów z podatku od nieruchomości, podatku od obrotu nieruchomościami oraz opłat adiacenckich i planistycznej,
- analizy kosztów wypłat potencjalnych odszkodowań oraz kosztów realizacji celów publicznych i zagospodarowania przestrzeni publicznej.

Dane wynikowe zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego winny opierać się w maksymalnym stopniu o aktualne dane rynkowe lecz równocześnie nie stanowią one wyniku wyceny nieruchomości w rozumieniu metodyki z tym związanej.

Prognoza skutków finansowych musi odnosić się do określonej przyszłości, być weryfikowalna empirycznie lecz równocześnie niepewna, ale akceptowalna.

Horyzont czasowy prognozy nie wynika bezpośrednio z norm ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym. W praktyce winno się go wiązać z okresem cyklu koniunkturalnego na rynku nieruchomości (5-10 lat). Zalecaną metodycznie zasadą prognozowania jest jej opieranie się na poziomie dominanty rozkładu zmiennych stanowiących podstawę prowadzonych analiz.

W niniejszym opracowaniu autorzy koncentrują się na zaprezentowaniu kilku praktycznych kwestii związanych z szacowaniem wskaźników rynkowych pomocnych przy opracowywaniu prognoz skutków finansowych planów miejscowych uchwalanych na obszarze miasta Poznania. Opracowanie nie odnosi się do zagadnień pozyskiwania cen transakcyjnych, analiz trendu i relacji cen w zależności od przeznaczenia, powierzchni i wyposażenia w infrastrukturę, które to zagadnienia omawiane są wyczerpująco w dostępnej literaturze fachowej.

## Wykorzystanie wskaźnika obrotu nieruchomościami

Znajomość wskaźnika w zakresie dynamiki obrotu nieruchomościami jest niezbędna przy szacowaniu potencjalnych wpływów z tytułu opłaty planistycznej oraz podatku od czynności cywilno-prawnych.

W oparciu o dane zawarte w rejestrze ewidencji gruntów i budynków oraz rejestrze cen i wartości nieruchomości prowadzonych przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu ustalono dla okresu ostatnich sześciu lat następujące wskaźniki dla trzech rodzajów nieruchomości.

### Nieruchomości lokalowe

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nazwa						
Ilość nieruchomości	39.841	47.848	60.054	74.611	89.423	95.363
Ilość transakcji	347	2.485	2.434	4.482	4.948	5.787
Wskaźnik obrotu (%)	0,9	5,2	4,1	6,0	5,5	6,1

### Nieruchomości zabudowane

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nazwa						
Ilość nieruchomości	44.782	45.404	46.198	46.986	47.554	47.942
Ilość transakcji	910	1.227	498	365	470	658
Wskaźnik obrotu (%)	2,0	2,7	1,1	0,8	1,0	1,4

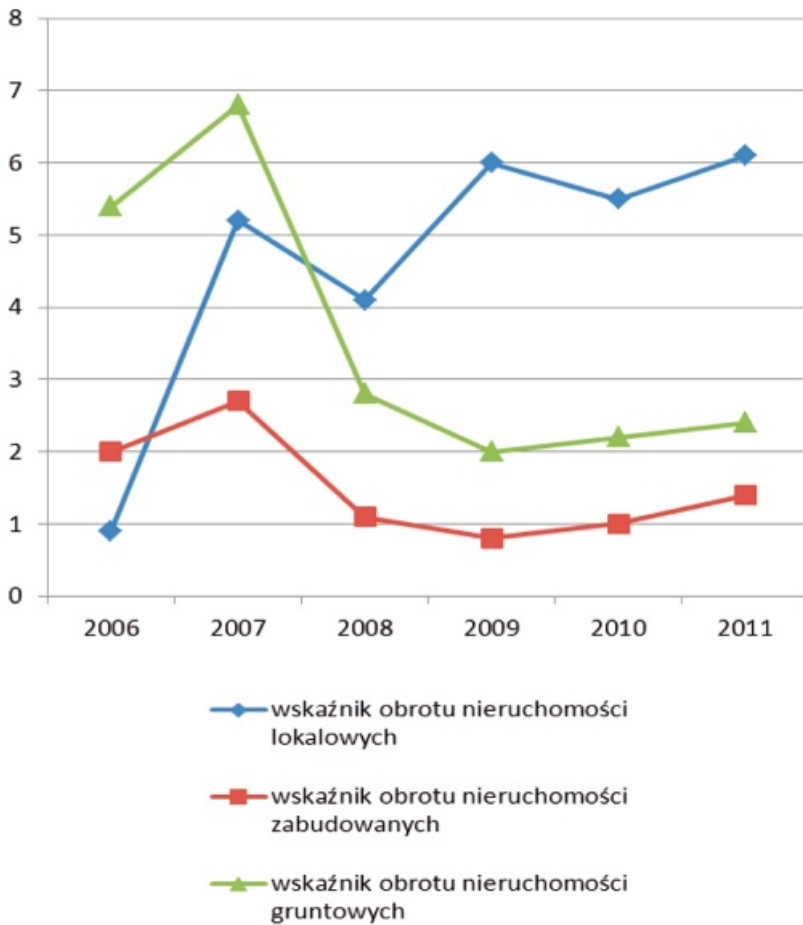
### Nieruchomości gruntowe

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nazwa						
Ilość nieruchomości	15.884	16.672	16.715	16.882	17.134	17.580
Ilość transakcji	853	1.129	465	333	388	418
Wskaźnik obrotu (%)	5,4	6,8	2,8	2,0	2,2	2,4

Zobacz także rozkład wskaźników obrotu nieruchomościami w latach 2006-2011 na Wykresie 1.

**Wykres 1**

Wskaźniki obrotu nieruchomości w latach 2006-2011



## Podatek od czynności cywilno-prawnych (Pccp)

$$Pccp = Wpm \times \Delta P \times Wobr \times 0,02$$

gdzie:

- Wpm - wartość jednostkowa gruntu inwestycyjnego
- Wobr - wskaźnik obrotu nieruchomości
- $\Delta P$  - przyrost powierzchni gruntów inwestycyjnych
- 0,02 - stawka procentowa opłaty

## Opłata planistyczna (Op)

Generalnie zasadność jej naliczenia powstaje, gdy spełnione są podstawowe dwa warunki:

- poprzednie przeznaczenie nieruchomości różniło się od przeznaczenia w aktualnym planie miejscowym,
- sprzedaż nieruchomości nastąpiła przed upływem 5 lat od uchwalenia planu.

W odniesieniu do miasta Poznania istotne znaczenie ma zazwyczaj porównanie przeznaczenia ustalonego w projekcie planu miejscowego w stosunku do przeznaczenia określonego w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego, który obowiązywał do końca 2003r.

$$Op = (Wpm - Wpog) \times \Delta P \times Wobr \times 0,3$$

gdzie:

- Wpm - wartość gruntów wg przeznaczenia w projekcie planu miejscowego
- Wpog - wartość gruntu wg przeznaczenia w planie poprzednio obowiązującym
- $\Delta P$  - przyrost powierzchni gruntów inwestycyjnych
- Wobr - wskaźnik obrotu nieruchomości

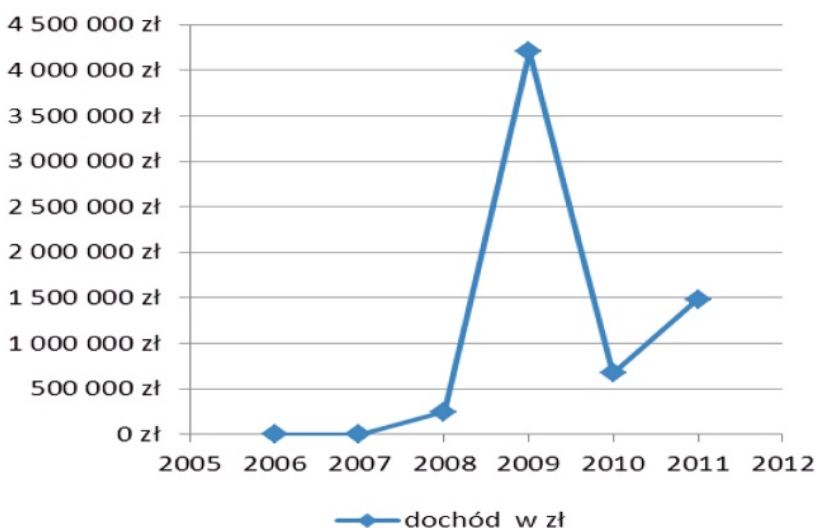
Dochody Miasta Poznania z tytułu opłaty planistycznej (wg danych ZGiKM)

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Dochód (zł)	1.496	-	246.397	4.202.833	670.800	1.484.310

Powyższe dane graficznie zobrazowano na Wykresie 2.

**Wykres 2**

Dochody Miasta Poznania z tytułu opłaty planistycznej w latach 2006 - 2011



Źródło: ZGiKM



Szacunkowe wpływy z tytułu obrotu nieruchomości oraz opłaty planistycznej są uzależnione od trudnego do przewidzenia zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze uchwalonego planu miejscowego. Szacowanie ww. wpływów przy uwzględnieniu poziomu wskaźnika obrotu nieruchomości pozwala przy niepewności samego szacunku uzyskać wynik o precyzji odnoszącej się do lokalnych warunków rynkowych.

## Zmiana wpływów podatku od nieruchomości (Pn)

W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego szacujemy potencjalny przyrost podatku od nieruchomości wynikający z analizy zmian w sposobie przyszłego zagospodarowania. Zmiana sposobu zagospodarowania stanowi różnicę aktualnego sposobu zagospodarowania wykazanego w inwentaryzacji urbanistycznej, a projektowanego stanu zagospodarowania przedstawionego w planie miejscowym. Przykłady wspomnianych wyżej stanów zamieszczone są na Rycinach 1 i 2.

Przyrost podatku od nieruchomości szacujemy w oparciu o poniższe zależności:

$$\Delta P_{\text{grunt}} = P_{\text{proj}} - P_{\text{in}}$$

$$\Delta P_{\text{bud}} = \Delta P_{\text{grunt}} \times Z \times K \times W_{\text{kor}}$$

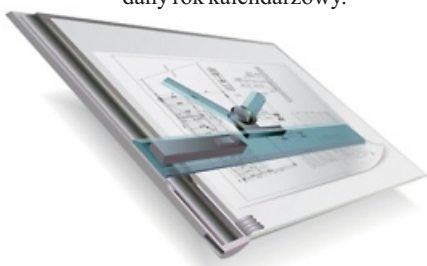
gdzie

- Z – procent zabudowy,
- K – ilość kondygnacji,
- W<sub>kor</sub> – współczynnik korygujący powierzchnię zabudowy

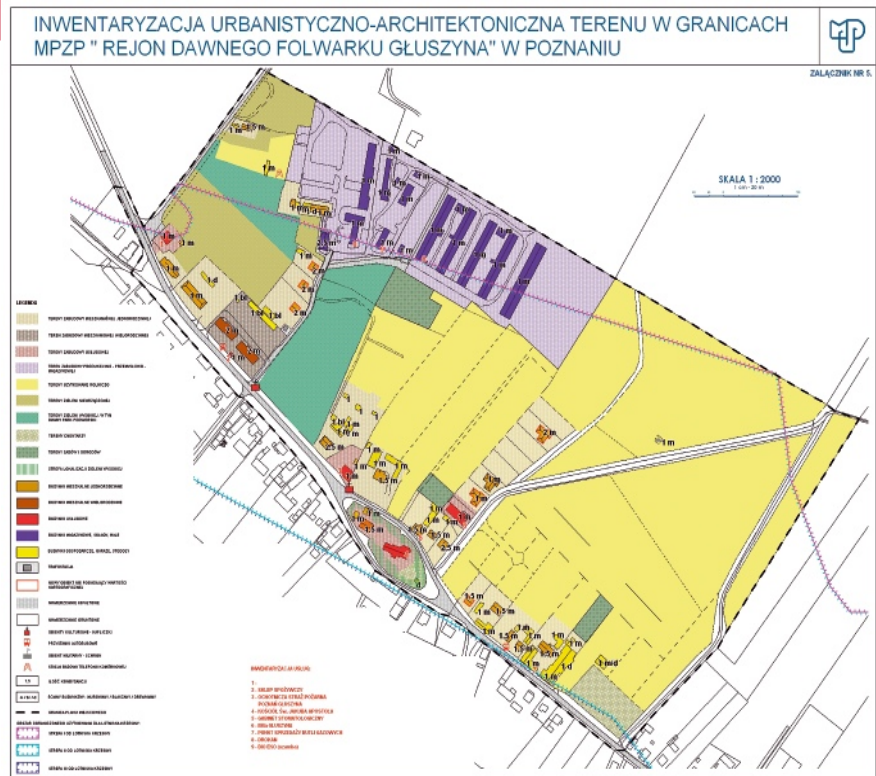
$$P_n = \Delta P_{\text{grunt}} \times S_{\text{grunt}} + \Delta P_{\text{bud}} \times S_{\text{bud}}$$

gdzie:

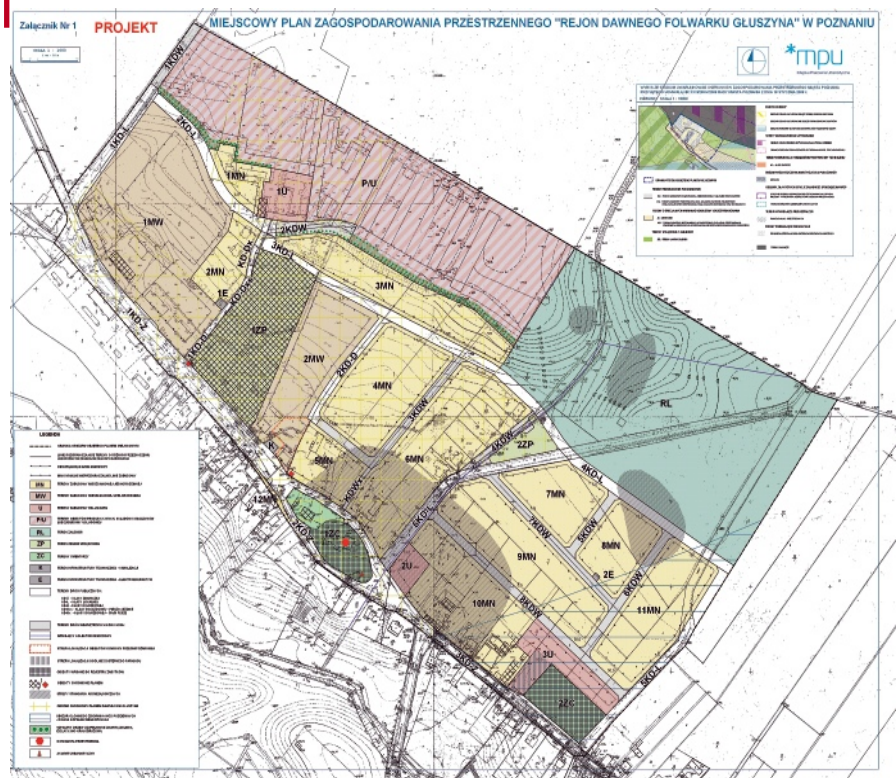
- S – stawki podatku od nieruchomości przyjmowane z aktualnej uchwały Rady Miasta Poznania w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości na dany rok kalendarzowy.



Rycina 1  
Inwentaryzacja urbanistyczna



Rycina 2  
Rysunek planu zagospodarowania



## Oplaty adiacenckie

**W** związku z faktem, iż opłaty adiacenckie są opłatami fakultatywnymi oszacowanie potencjalnych wpływów z tego tytułu przez autora prognozy winno uwzględniać przede wszystkim poziom aktualnych dochodów uzyskiwanych przez Miasto Poznań z tego tytułu.

Dochody Miasta Poznań z opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości (wg danych ZGiKM).

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Dochód (zł)	124.650	1.498.343	358.802	1.096.581	770.770	564.412

Powyższe dane graficznie przedstawia Wykres 3.

Dochody Miasta Poznań z opłat adiacenckich z tytułu wyposażenia w infrastrukturę techniczną (wg danych ZGiKM)

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
drogi publiczne – dochód w zł	-	-	-	41.276	251.367	b.d.
uzbrojenie terenu – dochód w zł	-	-	-	30.921	46.632	b.d.
Dochód razem (zł)	-	-	-	72.197	297.999	346.995

Powyższe dane graficznie przedstawia Wykres 4.

Wykazane wyżej wielkości rzeczywistych wpływów z tytułu opłat adiacenckich determinują konieczność szacowania poziomu ww. wpływów z dość dużą ostrożnością.

## Koszty realizacji terenów zieleni

**C**eny transakcyjne gruntów nabywanych na ww. cel charakteryzują się dość dużą stabilnością w okresie ostatnich lat co obrazuje Tabela 1.

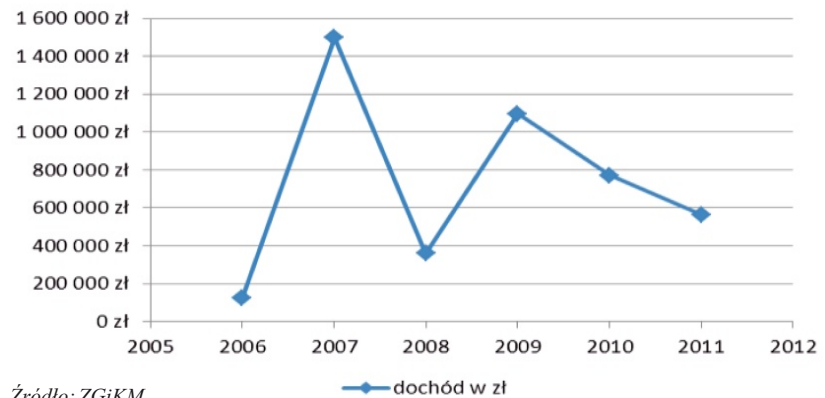
Koszt budowy 1 ha parku miejskiego wg informacji z Zarządu Zieleni Miejskiej

- urządzenie zieleni 270.000 zł/ha
  - infrastruktura towarzysząca 490.000 zł/ha
  - prace rozbiórkowe 175.000 zł/ha
- razem 835.000 zł/ha**

Koszt utrzymania 1 ha zieleni miejskiej w 2011 roku kształtował się na poziomie 30.000 zł/ha.

**Wykres 3**

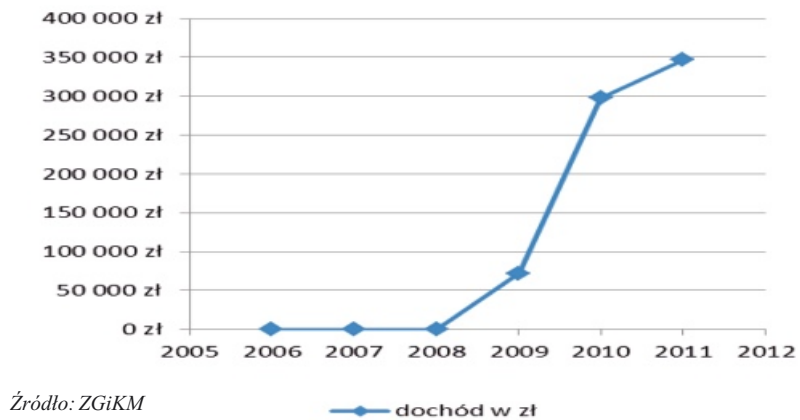
Dochody Miasta Poznań z opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości w latach 2006-2011



Źródło: ZGiKM

**Wykres 4**

Dochody Miasta Poznań z opłat adiacenckich z tytułu wyposażenia w infrastrukturę techniczną w latach 2006-2011



Źródło: ZGiKM

**Tabela 1**

Ceny transakcyjne gruntów

Położenie nieruchomości przeznaczonych pod zieleni	Data transakcji	Cena jednostkowa zł/m <sup>2</sup>
Sępia	03/06	88
Nad Różanym Potokiem	03/06	69
Os. Polan	07/06	80
Słupska	08/06	117
Złotowska	09/06	124
Os. Polan	09/06	78
Perzycka	01/07	98
Gdyńska	02/07	72
Polanowska	03/07	108
Deszczowa	03/07	94
Strzeleckiego	04/07	71
Wykopy	05/08	123
Słupska	03/09	143
Świętojańska	12/10	175
Stobnicka	08/11	100



## Koszty realizacji dróg publicznych

### Pozyskiwanie gruntów pod drogi publiczne

Analiza rynku w oparciu o informacje z Zarządu Dróg Miejskich.

Rok	Ilość transakcji	Darowizny	C <sub>min</sub> 1 m <sup>2</sup> (zł)	C <sub>max</sub> 1 m <sup>2</sup> (zł)
2006	17	-	70	224
2007	23	-	10	280
2008	35	-	21	1840
2009	33	-	117	593
2010	35	27	59	771
2011	45	3	100	2707
2012	4	-	160	684

Do końcowej analizy przyjęto ostatecznie transakcje z lat 2008-2012 po odrzuceniu transakcji skrajnych (2 × max oraz 4 × min) - wyniki przedstawiono na Wykresie 5.

Wymiar względny trendu (%) / rok  
-3,5%

### Dynamika transakcji drogowych w latach 2008 – 2012

Dynamikę transakcji drogowych przedstawiono na Wykresie 6.

Wartość minimalna 100 zł  
Wartość maksymalna 771 zł  
Odchylenie standardowe(σ) 143 zł

Ilość transakcji drogowych pozwala oszacować w prognozie koszty nabywania gruntów na ww. cel z dość dużą precyzją.

### Koszty prac drogowych

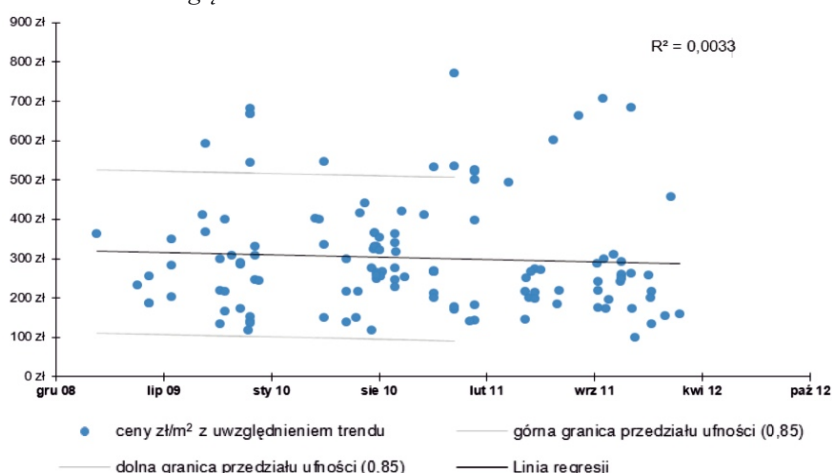
Dane źródłowe dotyczące kosztów realizacji inwestycji drogowych pozyskiwane są z nw. źródeł:

- informacji przekazywanych przez Zarząd Dróg Miejskich w odniesieniu do niektórych inwestycji realizowanych na terenie miasta Poznania,
- analizy rozstrzygnięć przetargów organizowanych przez Zarząd Dróg Miejskich.

Informacje z Zarządu Dróg Miejskich w Poznaniu w zakresie kosztów zrealizowanych dróg przedstawiono w Tabeli 2.

Wykres 5

Cena zł/m<sup>2</sup> z uwzględnieniem trendu



Wykres 6

Dynamika transakcji drogowych w latach 2008-2012

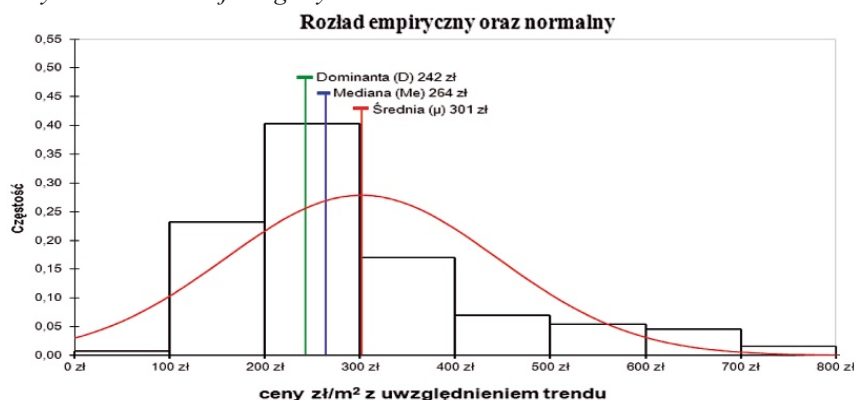


Tabela 2

Koszty zrealizowanych dróg

Rok	Nazwa ulicy	Klasa Kategoria ruchu	Koszt 1 mb zł (brutto)	Koszt 1 m <sup>2</sup> (jezdnia) zł (brutto)	Koszt 1 m <sup>2</sup> (chodnik) zł (brutto)
2006	Polska	G-KR6	20.566	370	192
	Literacka	Z-KR4	5.276	266	170
	Wołodziejowskiego	L-KR2	3.036	236	155
	Magnoliowa	L-KR2	1.614	223	84
2010	Nowe Zawady	GP-KR6	36.389	805	123
	Lechicka	G-KR6	35.409	979	184
	Szarotkowa	Z-KR3	7.491	605	109
	Daleka	L-KR2	5.319	288	150
	Kmicica	L-KR2	2.311	297	150
	Kaczeńcowa	L-KR2	2.718	442	150
2011	Bukowska	G-KR6	21.934	838	158
	Dymka	Z-KR4	4.567	473	78
	Dziegiełkowa	Z-KR4	4.437	560	112
	Kościelna	L-KR2	2.552	219	149
	Węgorka	L-KR2	11.301	742	155

Źródło: Zarządu Dróg Miejskich w Poznaniu

Przewidywane przez Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu szacunkowe koszty w 2012 roku.

Rok	Klasa drogi	Symbol	Koszt 1 m <sup>2</sup> w zł
2012	Dojazdowa	D	500
	Lokalna	L	600
	Zbiorcza	Z	700
	Główna	G/GP	900
	Chodnik	-	300
	Zieleń niska	-	63

### Analizy rozstrzygnięć przetargów organizowanych przez Zarząd Dróg Miejskich

W opracowaniach planistycznych operuje się powierzchnią terenów o różnym przeznaczeniu, do których należą również tereny dróg publicznych. Dlatego przyjęty w prognozie skutków finansowych wskaźnik jednostkowy dla potrzeb oszacowania potencjalnych kosztów modernizacji drogi publicznej może odnosić się również do 1 m<sup>2</sup> pasa drogowego, a nie powierzchni jednostkowej samej jezdni lub chodnika i zostać określony w oparciu o analizę rzeczywistych kosztów podanych w rozstrzygnięciach przetargów na ten asortyment robót, które są organizowane przez ZDM.

Przykładowo wskaźnik dla pasa drogowego przy zróżnicowanych klasach ulic:

- w roku 2010 zawierał się w przedziale 160 - 210 zł/m<sup>2</sup> (netto),
- w roku 2011 zawierał się w przedziale 130 - 370 zł/m<sup>2</sup> (netto).

Oszacowanie wykonane porównawczo dla wybranych ulic przy użyciu zarówno wskaźnika dla pasa drogowego (MPU) jak i wskaźników jednostkowych dla jezdni i chodników (ZDM) wykazało, że ostateczne rozbieżności pomiędzy obydwooma oszacowaniami nie przekraczają 7,5%, a więc w istocie są dopuszczalne w odniesieniu do dokładności rachunku samej prognozy, która nie stanowi przecież kosztorysu skonkretyzowanych prac drogowych.



### Przykładowe porównanie kosztów brutto realizacji dróg szacowanych przy pomocy różnych wskaźników jednostkowych

#### Ulica Dziegielowa (GZ-KR4)

Długość - 1.510 m

Wskaźnik jednostkowy (ZDM) – 4.440 zł/mb

Koszty całkowite oszacowane na podstawie długości jezdni:

$$1.510 \text{ m} \times 4.440 \text{ zł/m} = 6.704.400 \text{ zł}$$

Szerokość jezdni – 7,5 m

Wskaźnik jednostkowy (ZDM) – 560 zł/m<sup>2</sup>

Szerokość chodnika (obustronny) – 1,5 m

Wskaźnik jednostkowy (ZDM) – 110 zł/m<sup>2</sup>

Koszty całkowite oszacowane na podstawie powierzchni jezdni i chodnika:

$$1.510 \text{ m} \times 7,5 \text{ m} \times 560 \text{ zł/m}^2 + 1.510 \text{ m} \times 2 \times 1,5 \text{ m} \times 110 \text{ zł/m}^2 = 6.840.300 \text{ zł}$$

Średnia szerokość pasa drogowego w granicach prawnych – 30 m

Wskaźnik jednostkowy (MPU) – 140 zł/m<sup>2</sup>

Koszty całkowite oszacowane na podstawie powierzchni pasa drogowego:

$$1.510 \text{ m} \times 30 \text{ m} \times 140 \text{ zł/m}^2 = 6.342.000 \text{ zł}$$

Wskaźnik rozbieżności:  $6.342.000 \text{ zł} / (6.704.400 \text{ zł} + 6.840.300 \text{ zł}) / 2 = 0,936$

Procentowo rozbieżność wynosi ok. 6,4%

#### Ulica Daleka (L-KR2)

Długość - 420 m

Wskaźnik jednostkowy (ZDM) – 5.320 zł/mb

Koszty całkowite oszacowane na podstawie długości jezdni:

$$420 \text{ m} \times 5.320 \text{ zł/m} = 2.234.400 \text{ zł}$$

Średnia szerokość pasa drogowego w granicach prawnych – 18 m

Wskaźnik jednostkowy (MPU) – 300 zł/m<sup>2</sup>

Koszty całkowite oszacowane na podstawie powierzchni pasa drogowego:

$$420 \text{ m} \times 18 \text{ m} \times 300 \text{ zł/m}^2 = 2.268.000 \text{ zł}$$

Wskaźnik rozbieżności:  $2.268.000 \text{ zł} / 2.234.400 \text{ zł} = 1,015$

Procentowo rozbieżność wynosi ok. 1,5%

### Wnioski końcowe

**P**rognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wskazuje zmiany wartości rynkowej przestrzeni planistycznej, a nie zmiany wartości pojedynczych nieruchomości.

Koniecznym elementem prognozy jest prawidłowe zbadanie rynku lokalnego, ustalenie trendów zmiany wartości nieruchomości oraz potencjalnych kosztów inwestycji drogowych.

W oparciu o dostępne dane i opracowania specjalistyczne możliwe jest określenie wskaźników istotnych z punktu widzenia szacunku prognozy:

- cen przeciętnych i dynamiki ich zmian,
- relacji rynkowych odnoszących do zmiany cen w zależności od powierzchni i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Wskaźnik obrotu nieruchomościami określony dla rynku lokalnego pozwala z większą dokładnością oszacować koszty potencjalnych wpływów z tytułu obrotu nieruchomościami i opłaty planistycznej.

Istotnym problemem prognozowania pozostaje nadal przyjmowanie na etapie prac planistycznych kosztów jednostkowych budowy dróg. Z pozyskanych z Zarządu Dróg Miejskich w Poznaniu informacji nie można wyprowadzić jednoznacznych relacji pomiędzy kosztem jednostkowym budowy drogi a jej klasą i kategorią ruchu.



# DOCHÓD Z NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ, A JEJ WARTOŚĆ W WARUNKACH POLSKICH – KOHERENCJA CZY DYCHOTOMIA?

W artykule dokonano próby określenia zależności pomiędzy dochodami z nieruchomości rolnych a ich cenami w Polsce. W pierwszej kolejności wyjaśniono proceduralne implikacje w zakresie szacowania wartości nieruchomości rolnych, szczególnie w odniesieniu do wybranych metod podejścia porównawczego. Następnie na podstawie wyliczonego dochodu z wybranych nieruchomości rolnych w latach 2005-2012, oszacowano ich hipotetyczną wartość i zestawiono z cenami rynkowymi, które były oparte o podejście porównawcze. Może to stanowić asumpt do dyskusji nad możliwością określania wartości nieruchomości rolnych przy wykorzystaniu podejścia dochodowego. W podsumowaniu zaleca się refleksję przy interpretacji publikowanych powszechnie cen gruntów rolnych w Polsce, w kontekście możliwych do uzyskania z nich dochodów.

## Wprowadzenie

**W**edług spisu rolnego z 2010 roku, w Polsce jest tylko 9% gospodarstw rolnych gospodarujących na powierzchni powyżej 15 ha, a średnia powierzchnia gospodarstwa to 6,82 ha. Przyjmując za podstawę nowoczesną strukturę gospodarczą oraz wysoką efektywność gospodarowania jako wyznacznik sukcesu transformacji, należy stwierdzić, że za zmianami w wielu sektorach gospodarki polskiej nie nadążyły zmiany strukturalne w polskim rolnictwie. Są nawet głosy, że te zmiany po prostu się jeszcze nie udały. Jeżeli przyjąć, że średnia wielkość w Unii Europejskiej to 18,3 ha, a w państwach o nowoczesnej strukturze agrarnej jak Wielka Brytania – 59,2 ha czy Francja – 52,2 ha [Zegar 2009, s.33], to można sytuację w Polsce nazwać archaiczną. Duże rozdrobnienie i liczba małych gospodarstw ma istotny wpływ na liczbę zawieranych transakcji rynkowych, gdzie grunty są największym segmentem w obrocie nieruchomościami w Polsce przy około 140 tys. transakcji rocznie o wartości 11 mld rocznie [Kalkowski 2007, s.175].

W przeciągu ostatniej dekady obraz polskiego rolnictwa ulegał jednak intensywnym przeobrażeniom. I choć nie były to zmiany, które należałoby uznać za spektakularne, to można uznać, że coraz

częściej gospodarstwa rolne poprzez unowocześnianie organizacji produkcji, zwiększanie efektywności bliższe są działalności przedsiębiorstw, niż tradycyjnie pojmowanych gospodarstw chłopskich. W ostatnich latach możemy ponadto dostrzec proces zmiany struktury własnościowej w Polsce. Po pierwsze, wstąpienie Polski do Unii Europejskiej oraz wprowadzony system dopłat bezpośrednich spowodowały trwały wzrost zainteresowania gruntami rolnymi przez gospodarstwa chcące zwiększyć poziom produkcji. Po drugie, na rynku wyraźnie uaktywnił się istotny podmiot dysponujący w swoim zasobie około 2 milionami hektarów<sup>1</sup> – Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa [2011]. Tylko w trzech kwartałach 2011 roku z zasobu Agencji sprzedano ponad 80 tysięcy hektarów gruntów. To jednak nie koniec – wraz ze zmianą przepisów prawa [Ustawa z 16 września 2011] proces sprzedaży ma zdecydowanie przyspieszyć, na co również ma wpływ sytuacja budżetowa Polski w okresie ogólnosiwiatowego spowolnienia gospodarczego (nadwyżka trafia do budżetu Państwa). Tylko w 2011 roku Agencja sprzedała ponad 125 tysięcy hektarów gruntów, czyli o 30% więcej niż w 2010 roku, co oznacza około 2 miliardy złotych wpływu do kasy państwowej [Agencja 2012].

<sup>1</sup> Stan na wrzesień 2011 roku [Agencja 2011].



**dr Łukasz Nawrot**  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu



**mgr inż. Krzysztof Nawrot**  
Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu

Aktualnie z dwóch milionów hektarów znajdujących się w zasobie Agencji około 75% jest dzierżawionych. Spośród przeprowadzanych transakcji sprzedaży można wyodrębnić i takie, które są realizowane na rzecz byłych dzierżawców lub byłych właścicieli. Oprócz transakcji nieruchomości o niewielkiej powierzchni obserwuje się ostatnio intensyfikację sprzedaży nieruchomości o dużym areale, przekraczającym 200, 300 i nawet 400 hektarów, o wielofunkcyjnym charakterze, będącymi *de facto* zorganizowanymi ośrodkami gospodarczymi, prowadzącymi działalność rolniczą lecz w sposób bliższy prowadzeniu działalności gospodarczej. Biorąc pod uwagę liczbę transakcji, nie jest ona jednak imponująca. Pomimo faktu, że w zasobie Agencji jest wiele wielkoobszarowych gospodarstw rolnych, ich sprzedaż jest utrudniona z uwagi na brak odpowiednich uregulowań prawnych dotyczących roszczeń reprivatyzacyjnych byłych właścicieli i długotrwałe procedury

przygotowania nieruchomości do sprzedaży [Gryglaszewski i Rawecka 2010, s.22]. Na potwierdzenie tej zależności można przywołać liczbę tylko 35 transakcji sprzedaży powyżej 100 hektarów w województwie wielkopolskim w latach 2007-2009! W obrocie prywatnym liczba transakcji dużych ośrodków rolno-gospodarczych w Polsce jest jeszcze niższa i prawdopodobnie nie przekracza liczby kilkunastu rocznie. W związku z niewielką liczbą transakcji obiektywnie trudniej precyzyjnie określić wartość takich nieruchomości, które mają być przedmiotem sprzedaży. Problemy te znajdują swoje odzwierciedlenie w statystykach średnich cen gruntów rolnych w poszczególnych latach, gdzie zróżnicowanie zarówno czasowe, jak i przestrzenne jest trudne do uzasadnienia. Dla przykładu średnia cena 1 hektara sprzedaży z zasobu Agencji w województwie łódzkim w I kwartale 2012 roku wyniosła 11,9 tys. złotych, a w IV kwartale 2011 roku 17,5 tysiąca, co oznaczałoby spadek o prawie jedną trzecią, co jest trudne do wytłumaczenia poprzez mechanizmy rynkowe (Tabela 1). Biorąc pod uwagę zróżnicowanie przestrzenne to z udostępnionych danych wynika, że już w sąsiadującym z łódzkim, województwie wielkopolskim, średnia cena 1 hektara jest prawie dwukrotnie wyższa [Agencja 2012]. Te wyniki można tłumaczyć dostępnymi danymi statystycznymi, niemniej nie da się ich proporcjonalnie przełożyć na istotną kategorię, bezpośrednio związaną z wartością nieruchomości, mianowicie z dochodem, który można z niej uzyskać. W tym miejscu należy podkreślić, że chodzi o grunty rolne, na których zgodnie z przeznaczeniem prowadzona jest działalność o charakterze rolniczym i nie przewiduje się zmiany tego przeznaczenia. Powstaje więc pytanie skąd tak duże rozbieżności w wartości nieruchomości rolnych, zarówno jeżeli chodzi o zróżnicowanie czasowe, jak i przestrzenne?

Warto więc postawić pytanie o zależności pomiędzy przedstawianą wartością gruntów rolnych wycenianych na podstawie podejścia porównawczego a faktycznym dochodem, jaki można z nich uzyskać. Jeżeli bowiem występują transakcje gruntów rolnych, których przeznaczeniem jest przynoszenie dochodu z działalności rolniczej, a ich cena nie umożliwia zwrotu z tych nieruchomości dzięki działalności operacyjnej, to sytuacja taka zaprzecza wszelkim regulom gospodarki rynkowej i należy

przeanalizować taki stan rzeczy. Może się wręcz okazać, że istnieje zasadniczy problem z realizacją podstawowych celów reformy mającej na celu poprawę struktury agrarnej w Polsce. Celem tego artykułu jest zatem próba określenia dochodu z wybranych nieruchomości rolnych na przestrzeni ostatnich lat, co pozwoli na hipotetyczne określenie ich wartości. Zestawienie tych wyliczeń z podanymi wartościami cen gruntów rolnych w ostatnich latach, porównywalnych w poszczególnych zakresach analizy, może stanowić asumpt do dyskusji nad możliwością określania wartości nieruchomości rolnych przy wykorzystaniu podejścia dochodowego w formie, która nie jest obecnie dopuszczona do stosowania. Poza tym, powinna pojawić się refleksja przy interpretacji publikowanych powszechnie cen gruntów rolnych w Polsce, w kontekście możliwych do uzyskania z nich dochodów. Do analizy zostały wybrane dwie nieruchomości z południowej wielkopolski, natomiast dane ekonomiczne zostały zebrane z wykorzystaniem wywiadu bezpośredniego niestandardyzowanego z osobami dysponującymi wszelkimi informacjami dotyczącymi tych nieruchomości. Zakres czasowy analizy obejmował lata 2005-2012.

## Proceduralne uwarunkowania szacowania wartości nieruchomości rolnych

Śledząc statystyki dotyczące tendencji na rynku nieruchomości rolnych trudno zrozumieć zarówno duże zróżnicowanie cenowe w kolejnych latach, jak również pomiędzy poszczególnymi województwami (Tabela 1). Szczególnie duże rozbieżności można dostrzec analizując statystyki przekazywane przez podmiot mający duży wpływ na rynek nieruchomości rolnych – Agencję Nieruchomości Rolnych. Nie ma wątpliwości, że Agencja ma istotny wpływ na kształtowanie się cen gruntów rolnych, gdyż tylko w 2011 roku z jej zasobu sprzedano ponad 125 tysięcy hektarów i był to rezultat lepszy o 30% w stosunku do roku 2010. Stąd też stanowi istotne źródło informacji o rynku, a publikacje i raporty o cenach ziemi wyznaczają kierunki kształtowania się wartości ofertowych i transakcyjnych nieruchomości rolnych w Polsce. W pierwszej kolejności warto przedstawić for-

malne zależności w tym zakresie, i przyjrzeć się w jaki sposób procesy sprzedaży są odpowiednio uregulowane z prawnego punktu widzenia.

Działając jako jednostka z sektora publicznego, Agencja przy sprzedaży musi zachować określone standardy i procedury, w tym dotyczące ustalania wartości przeznaczonych na sprzedaż nieruchomości. Wystawiona do sprzedaży nieruchomość powinna zostać wyceniona przez osoby mające szczególne uprawnienia – rzeczoznawców majątkowych i w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. W większości przypadków to sytuacja typowa zarówno dla Agencji, jak i środowiska rzeczoznawców majątkowych, które na przestrzeni wielu lat dopracowało się odpowiednich norm, procedur i zasad wyceny nieruchomości. Zgodnie więc z przepisami prawa obowiązującymi przy wycenie nieruchomości rolnych, ich wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub podejścia dochodowego, natomiast zastosowanie tych podejść wymaga uwzględnienia szczególnych cech nieruchomości rolnych [PFSRM 1998].

Cechy nieruchomości istotne do uwzględnienia przy szacowaniu wartości nieruchomości rolnych to w szczególności [PFSRM 1998]:

Dla nieruchomości niezabudowanych i nie przeznaczonych pod zabudowę:

- lokalizacja i położenie,
- różnorodność rodzajów użytków gruntowych,
- różnorodność utworów tworzących glebę i jej ożywiony charakter,
- występowanie gleb o różnej przydatności rolniczej,
- występowanie szczególnych cech określających zdolności produkcyjne gleb w tym zagrożenie erozją, przydatność do produkcji określonych roślin, kultura gleb, trudność uprawy, kamienistość,
- wyposażenie w budowlę i urządzenia służące produkcji rolnej,
- możliwość innego, niż rolnicze, wykorzystania.

Dla nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy:

- lokalizacja i położenie,
- różnorodność istniejącej lub możliwej zabudowy oraz stan tej zabudowy,
- występowanie gruntów o różnej przydatności do zabudowy,
- wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej.



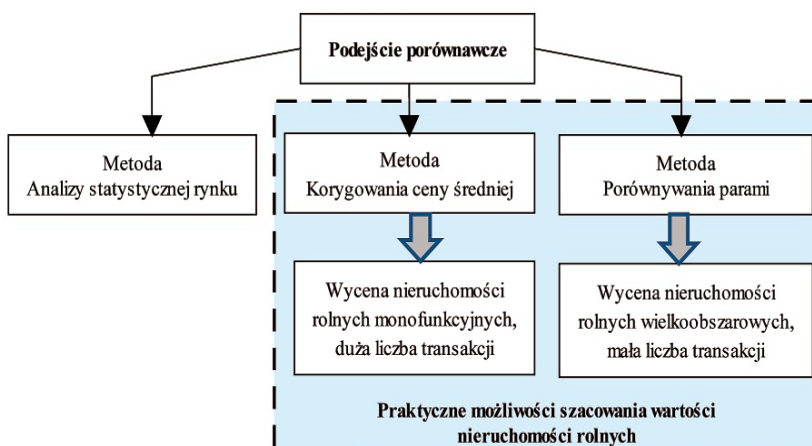
Warto w tym miejscu nadmienić, iż taka lista cech istotnych do uwzględnienia przy szacowaniu wartości nieruchomości rolnych nie ułatwia procesu doboru jednostek podobnych, choć w istocie wszystkie one mają niebagatelną wpływ na wartość. To ważne, gdyż w praktyce szacowanie wartości nieruchomości rolnych dokonywane jest przy pomocy metod podejścia porównawczego. Polega ono na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej [Ustawa z 28 sierpnia 1997r., § 15]. Istotne jest więc, że przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych oraz cech tych nieruchomości, które mają wpływ na poziom cen. Wydaje się, że nie ma większych kontrowersji w stosowaniu tego podejścia – można jedynie zastanawiać się nad kategorią nieruchomości podobnej, w kontekście podobieństw na przykład dużych ośrodków rolnych, niejednokrotnie oddalonych od siebie o 200 kilometrów i więcej. Wątpliwości pojawiają się natomiast przy wyborze konkretnej metody. W podejściu porównawczym można stosować trzy metody: (analizy statystycznej rynku, korygowania ceny średniej i metodę porównywania parami).

Istotą pierwszej z nich, metody analizy statystycznej rynku jest wyodrębnienie i przyjęcie zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych [Cymerman i Hopfer 2006, s.15]. Jednak lokalny charakter rynku nieruchomości i raczej niewystarczająca liczba transakcji sprawiają, że zastosowanie metody analizy statystycznej rynku do szacowania wartości nieruchomości rolnych jest utrudnione, by nie uznać, że niewłaściwe.

Ustalając wartość kolejną z metod, metodą porównywania parami, należy porównać nieruchomość będącą przed-

### Rysunek 1

Metody podejścia porównawczego do szacowania wartości rynkowej nieruchomości rolnych.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie [Dydenko 2006, s. 293].

miotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości [Rozporządzenie z 21 września 2004r., § 4.3].

Dokonując krótkiej oceny zaleceń metody porównywania parami od razu można zauważyć istotną prawidłowość i zarazem jej zaletę z punktu widzenia ograniczonej liczby transakcji – dopuszcza się dokonanie szacunków poprzez wybór trzech nieruchomości, które cechują się największym podobieństwem do obiektu wycenianego. To niezwykle istotne, gdyż w przypadku transakcji np. nieruchomości wielkoobszarowych łatwiej znaleźć kilka obiektów podobnych, sprzedanych w ostatnich dwóch latach, które będą się znajdowały w akceptowalnym zakresie przestrzennym. Trzeba mieć na uwadze, że często na wielkoobszarową nieruchomość rolną składają się grunty z innym przeznaczeniem niż tylko rolnicza, pomimo dominującej jej roli w całej strukturze. Reasumując należy stwierdzić, że metoda porównywania parami wydaje się być jak najbardziej odpowiednią do szacowania wartości nieruchomości rolnych wielkoobszarowych, wielofunkcyjnych (Rysunek 1), przy czym wydzielone funkcjonalnie obszary o marginalnym znaczeniu mogą być wyceniane inaczej, np. wartość drzewostanu w oparciu o techniki wskaźnikowe.

Stosowanie metody porównywania parami pozwala także uniknąć stosowania powszechnych miar statystycznych dla wielu transakcji, takich jak np. średnia arytmetyczna, które stosowane w odniesieniu do gruntów rolnych mogą być niezwykle mylące. Po pierwsze wynika to z istoty samej średniej, która uwzględnia nieruchomości nietypowe, a po drugie z ogromnego zróżnicowania cenowego dla nieruchomości rolnych. Przykładowo w IV kwartale 2009 roku najniższa cena transakcyjna dla tych nieruchomości sprzedawanych z zasobu Agencji Nieruchomości Rolnych w Wielkopolsce wyniosła 5 299 złotych a najwyższa 57 493 złote. Warto dodać, że średnia arytmetyczna dla tego okresu wyniosła 17 604 złote natomiast mediana 14 840 złotych [Gryglaszewski i Rawecka 2010, s.21]. W zasadzie te dane nie wymagają szerszego komentarza poza tym, że stosowanie przedstawionych miar może być trudne w interpretacji.

Kolejną metodą, która wymaga właśnie stosowania wymienionych miar statystycznych jest metoda korygowania ceny średniej. Metoda, która bywa także stosowana w praktyce do wyceny nieruchomości rolnych wielkoobszarowych<sup>2</sup>. Zgodnie z notą interpretacyjną przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

<sup>2</sup> W trakcie prowadzenia badań spotykano się z sytuacją oszacowania kilkusethektarowych nieruchomości wielofunkcyjnych w oparciu o metodę korygowania ceny średniej [Nawrot 2011].

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi. W odniesieniu do szacowania wartości nieruchomości rolnych należałoby wskazać na dwa istotne zalecenia dla tej metody [PFSRM 2008, s. 5]:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych w liczbie co najmniej kilkunastu, o znanych cenach transakcyjnych, i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{sr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ).

W tych dwóch wymienionych punktach zawarte są w zasadzie najważniejsze konsekwencje wynikające ze stosowania metody korygowania ceny średniej. Po pierwsze wycena opiera się o średnią arytmetyczną oraz cenę najwyższą i najniższą – co było już przedmiotem komentarza. Ponadto już mediana jako miara znacznie bardziej odporna na elementy odstające niż średnia arytmetyczna, czy dominanta wydają się być lepszymi miarami do analiz statystycznych [Mączyńska, Prystupa i Rygiel 2004, s.120]. Po drugie, niezwykle problematyczne staje się

utworzenie zbioru nieruchomości podobnych i to w liczbie kilkunastu w odniesieniu do wielkoobszarowych nieruchomości rolnych o powierzchni kilkuset hektarów. Przez nieruchomość podobną należy tu rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do tego dochodzą jeszcze cechy fizyczne oraz dwuletni okres transakcji. W przypadku wyboru metody korygowania ceny średniej szacowanie wartości nieruchomości wielkoobszarowej może być obciążone po pierwsze słabością podstawowych miar statystycznych, a po drugie wymuszoną analizą rynku nieruchomości podobnych.

Stosując metodę korygowania ceny średniej, do porównania przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie przedmiotowej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi wartości

przypisane poszczególnym cechom nieruchomości [Rozporządzenie z 21 września 2004r., § 4.3]. Dlatego też metoda ta może być stosowana bez większych zniekształceń wartościowych przy dobrze rozpoznanym rynku i wystarczającej liczbie transakcji nieruchomości podobnych, o co łatwiej jest na rynku nieruchomości rolnych monofunkcyjnych, o niedużej i średniej powierzchni (Rysunek 1). Z pewnością do takich rynków nie należy rynek nieruchomości rolnych wielofunkcyjnych, o dużych powierzchniach, funkcjonujących jako zorganizowane ośrodki gospodarcze.



**Tabela 1**

Średnie ceny gruntów rolnych z zasobu ANR w latach 2008-2012

Województwo	2008	2009	2010	2011	I 2012	II 2012
Dolnośląskie	13 354,00 zł	17 246,00 zł	16 728,00 zł	17 782,75 zł	19 163,00 zł	23 893,00 zł
Kujawsko-pomorskie	18 202,00 zł	26 318,00 zł	18 624,00 zł	23 465,25 zł	28 263,00 zł	25 247,00 zł
Lubelskie	9 062,00 zł	10 553,00 zł	12 237,00 zł	11 116,50 zł	13 213,00 zł	11 276,00 zł
Lubuskie	9 784,00 zł	9 970,00 zł	10 529,00 zł	11 421,25 zł	11 163,00 zł	12 793,00 zł
Łódzkie	13 665,00 zł	16 705,00 zł	20 724,00 zł	14 914,75 zł	11 914,00 zł	16 888,00 zł
Małopolskie	16 660,00 zł	19 495,00 zł	17 237,00 zł	19 726,25 zł	20 671,00 zł	19 893,00 zł
Mazowieckie	11 421,00 zł	16 319,00 zł	15 444,00 zł	23 194,75 zł	19 473,00 zł	20 038,00 zł
Opolskie	15 667,00 zł	18 522,00 zł	20 271,00 zł	23 775,00 zł	20 023,00 zł	21 855,00 zł
Podkarpackie	9 414,00 zł	12 582,00 zł	12 366,00 zł	13 441,50 zł	13 328,00 zł	14 677,00 zł
Podlaskie	9 458,00 zł	11 801,00 zł	10 994,00 zł	15 720,75 zł	13 978,00 zł	15 375,00 zł
Pomorskie	13 436,00 zł	17 135,00 zł	16 295,00 zł	21 009,75 zł	24 146,00 zł	16 168,00 zł
Śląskie	17 240,00 zł	22 594,00 zł	18 948,00 zł	24 559,25 zł	20 076,00 zł	19 672,00 zł
Świętokrzyskie	12 868,00 zł	12 687,00 zł	13 062,00 zł	16 338,50 zł	13 170,00 zł	12 963,00 zł
Warmińsko-mazurskie	12 394,00 zł	13 201,00 zł	13 721,00 zł	13 921,00 zł	14 267,00 zł	14 678,00 zł
Wielkopolskie	21 608,00 zł	21 617,00 zł	19 962,00 zł	22 234,00 zł	19 899,00 zł	25 388,00 zł
Zachodniopomorskie	10 851,00 zł	12 746,00 zł	14 907,00 zł	14 730,50 zł	15 174,00 zł	17 636,00 zł
<b>POLSKA</b>	<b>12 540,00 zł</b>	<b>14 932,00 zł</b>	<b>15 281,00 zł</b>	<b>17 165,00 zł</b>	<b>17 391,00 zł</b>	<b>18 502,00 zł</b>

Źródło: Na podstawie ANR [2008-2012]



## Dochód z nieruchomości rolnych a ich wartość – case study

**K**rótka wzmianka na temat tendencji cenowych na rynku nieruchomości rolnych została poczyniona w poprzedniej części artykułu. Jak już wspomniano statystyki średnich cen gruntów rolnych w poszczególnych latach, gdzie zróżnicowanie zarówno czasowe, jak i przestrzenne wydaje się być bardzo duże wydaje się nie znajdować uzasadnienia w odniesieniu do możliwości generowania przez nie dochodu. W tym miejscu należy podkreślić, że chodzi o grunty rolne, na których zgodnie z przeznaczeniem prowadzona jest działalność o charakterze rolniczym i nie przewiduje się zmiany tego przeznaczenia. Dla przykładu średnia cena 1 hektara sprzedaży z zasobu Agencji w województwie łódzkim w I kwartale 2012 roku wyniosła 11,9 tys. złotych, a w IV kwartale 2011 roku 17,5 tysiąca, co oznaczałoby spadek o prawie jedną trzecią i co jest trudne do wytłumaczenia poprzez mechanizmy rynkowe (Tabela 1). W II kwartale 2012 w województwie łódzkim można zaobserwować wzrost cen o prawie 5 tysięcy złotych w stosunku do I kwartału 2012 co oznacza 41% – w praktyce musi to wywoływać ostrożne zdziwienie w dalszej interpretacji. Tym bardziej, że w sąsiednim województwie wielkopolskim, ceny gruntów rolnych w I kwartale 2012 były niemal dwukrotnie wyższe.

Nie polemizując z wynikami rachunków statystycznych, rodzi się jednak pytanie o rzeczywistą wartość nieruchomości rolnych, która zgodnie z przeznaczeniem ma przynosić dochód z działalności na tej nieruchomości. Jak już wspomniano, w dzisiejszych czasach zmienia się sposób prowadzenia gospodarstw rolnych w całej Polsce i nie sposób uznać, że na lewym brzegu Prozny warunki gospodarowania na roli są tak odmienne jak na brzegu prawym, co wynikałoby z danych dla powiatów kępińskiego i wieruszowskiego, sąsiadujących w województwie wielkopolskim i łódzkim. Gdyby oszacowane wartości nieruchomości rolnych uznać za skorelowane z dochodem to oznaczałoby to porównywalność warunków do prowadzenia działalności rolnej województwa lubuskiego z zawierającym grunty I klas województwem lubelskim.

Warto zatem dokonać próby przeanalizowania dochodowości z nieruchomości rolnych i zestawienia z aktualnymi średnimi cenami gruntów, by ewentualnie móc poszukiwać dalszych prawidłowości w tym zakresie. Problem dochodowości w rolnictwie pojawia się zresztą coraz częściej jako istotna kwestia do dalszych badań, chociażby ze względu na planowane wprowadzenie podatku dochodowego od działalności rolniczej i tym samym zastąpienie podatku rolnego. Wydaje się, że kwestia odpowiedniego podejścia do wyznaczania dochodu do opodatkowania powinna się znaleźć w kręgu zainteresowania środowiska osób określających wartość, gdyż prędzej czy później wprowadzenie podatku dochodowego przyczyni się do popularyzacji stosowania podejścia dochodowego w tym segmencie rynku.

W tym miejscu można przypomnieć, że podejście dochodowe jest możliwe do zastosowania w praktyce w odniesieniu do nieruchomości rolnych, choć jego rzeczywista użyteczność formalna jest raczej niewielka. W Standardzie V.4 [PFSRM 1998] określono, że przy określaniu wartości nieruchomości z zastosowaniem podejścia dochodowego, metodą inwestycyjną, dochód z nieruchomości określany może być wyłącznie na podstawie czynszów dzierżawnych i nie może być utożsamiany z dochodem z działalności rolniczej prowadzonej na tej nieruchomości. Wysokość czynszu dzierżawnego określa się na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszów. Tego rodzaju rynek nie należy jednak do wystarczająco rozwiniętych i *de facto* poza Agencją Nieruchomości Rolnych trudno byłoby o reprezentatywną bazę danych, stąd szacowanie wartości w oparciu o czynsze zostanie pominięte<sup>3</sup>. Interesująca natomiast jest kwestia dochodu z nieruchomości rolnej w oparciu o rzeczywisty rachunek ekonomiczny, w formie, która nie jest formalnie dopuszczona, a związana jest z dochodem z działalności rolniczej prowadzonej na nieruchomości. Należy tu poczynić istotne założenie i zarazem uwagę, że poniższy rachunek ma charakter poglądowy i nie aspiruje do miana wyceny nieruchomości! Stanowi rzeczywiste ujęcie

przychodów i kosztów z nieruchomości rolnych dotyczących produkcji roślinnej, a obliczenie ich wartości ma na celu ukazanie faktycznej zdolności do generowania dochodów dla przyjętych warunków biznesowych.

Analizie poddano dwie nieruchomości rolne położone w południowej Wielkopolsce, w powiecie kępińskim. Pierwsza z nich o powierzchni 20,47 hektara jest położona w obrębie Raków, gmina Łęka Opatowska, składająca się z trzech działek w dwóch rozłogach przedzielonych drogą o wskaźniku bonitacji na poziomie 1,2. Nieruchomość położona jest pod lasem, co ma wpływ na występowanie szkód – zwierzyny. Druga nieruchomość położona jest w obrębie Teklin, gmina Trzcianica o powierzchni 28,25 hektara i wskaźniku bonitacji 0,80, która również przylega do dużego kompleksu leśnego. Biorąc pod uwagę kształt rozłogu i przydatność rolniczą są to nieruchomości podobne, w przypadku położenia ekonomicznego oraz walorów organizacyjnych należałoby wskazać na przewagę nieruchomości rolnej Raków. Mając jednak na uwadze cel analizy, tzn. określenie dochodów z nieruchomości w dalszej części zrezygnowano z ich szczegółowej prezentacji niezbędnej w podejściu porównawczym, gdzie należałoby dokonać nie tylko wyboru cech rynkowych, ale i ocenić ich wpływ na wartość. Do określenia dochodu z nieruchomości konieczne były informacje o przychodach i kosztach prowadzonej działalności rolniczej z produkcji roślinnej. Do każdej z tych grup konieczne było poczynienie odpowiednich założeń, co wynika z niezwykle szerokich możliwości szacowania zarówno kosztów, jak i przychodów w rolnictwie.

W procesie zbierania informacji wykorzystano wywiad bezpośredni niestandardyzowany pogłębiony z przedstawicielami analizowanych nieruchomości rolnych<sup>4</sup>. Prowadzona analiza dotyczy lat 2005-2012. Do określenia przychodu wykorzystano informacje dotyczące poziomu produkcji roślinnej oraz średnich cen sprzedaży, jakie rzeczywiście udało się uzyskać na rynku. Wyniki ukazują rzeczywisty obraz funkcjonowania badanych nieruchomości rolnych, nie

<sup>3</sup> Problematyka dotycząca kształtowania się czynszu dzierżawnego z zasobu Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa była przedmiotem rozważań Autorów Kosmowski i Gryglaszewski [2008].

<sup>4</sup> W tym miejscu należy się podziękowania Pani Urszuli Babis, V-ce Prezes Grupy Producentów Rolnych za pomoc w retrospekcji rzeczywistych danych z nieruchomości rolnych od 2005 roku, co wykracza poza wymaganą ewidencję działalności. Pozwoliło to na możliwie najpełniejsze odtworzenie obrazu lokalnych warunków gospodarowania i uzyskanie wiarygodnych wyników.

zaś potencjalnych, opartych np. o średnie ceny pszenicy z danych MRiRW [2012], które dotyczą produktów o najwyższych parametrach i nie uwzględniają lokalnych warunków agrotechnicznych. Dla pełniejszego obrazu możliwości przychodowych w analizie uwzględniono również dopłaty bezpośrednie do gruntów oraz wystąpienie tzw. zjawisk nadzwyczajnych, jak odszkodowania z tytułu strat w uprawach polowych. Należy podkreślić, że uwzględnienie odszkodowań ma jedynie charakter poglądowy, gdyż w istocie nie są to przychody operacyjne związane z działalnością na nieruchomości. Pewne wątpliwości dotyczą również uwzględnienia dopłat bezpośrednich i choć są one przyznawane do upraw, to ich ciągłość i wysokość w przyszłości nie mają charakteru pewnego, co może budzić zastrzeżenia ich korelacji z wartością.

W przypadku kosztów z nieruchomości rolnych posłużono się rzeczywistymi danymi dotyczącymi wydatków na zakup materiału siewnego oraz podstawowych środków do produkcji czyli, nawozów mineralnych i środków ochrony roślin. Ze względu na cel

artykułu zrezygnowano ze szczegółowej prezentacji agrotechniki, niemniej dokładne dane były dostępne. Druga część kosztów oparta została o ceny usług produkcyjnych, które należało ponieść, aby można było osiągnąć dochód. Tym samym zrezygnowano z kalkulacji kosztów w innym układzie, możliwym do zastosowania, gdy podmiot we własnym zakresie dysponuje parkiem maszynowym niezbędnym do produkcji roślinnej. Jeżeli chodzi o rodzaje kosztów to ich lista nie ma charakteru zamkniętego i może być rozwijana w zależności od konkretnych warunków biznesowych. Dla analizowanych nieruchomości ta lista okazała się wystarczająca, a dodatkowe koszty np., transportu jęczmienia jarego do słodowni, zostały uwzględnione w niższych ostatecznych cenach sprzedaży.

Na podstawie uzyskanych informacji można było oszacować dochód z nieruchomości rolnych, przy czym wyliczono trzy rodzaje dochodu: dochód całkowity i dalej dochód bez przychodów nadzwyczajnych z ubezpieczeń i innych. Na koniec wyznaczono dochód bez dopłat bezpośrednich do produkcji

rolnej, co oznacza czysty dochód z produkcji roślinnej z analizowanych nieruchomości. Wyliczenia dla nieruchomości rolnej w Rakowie znajdują się w Tabelach 2 i 3, natomiast dla nieruchomości rolnej Teklin w Tabelach 4 i 5. Analizując informacje dotyczące przychodów i kosztów z nieruchomości rolnej, warto zwrócić uwagę na kilka aspektów, które bez wyjaśnienia mogą być nie do końca zrozumiałe. W pierwszej kolejności należy zaakceptować duże różnice po stronie przychodowej w poszczególnych latach, co wynika po prostu z konieczności zróżnicowania produkcji roślinnej i zmienności cenowej dla poszczególnych produktów. Stąd prawie 25 tysięcy złotych różnicy w przychodach z produkcji roślinnej z nieruchomości Teklin pomiędzy rokiem 2005 a 2006 wynikającej z przewagi uprawy rzepaku (Tabela 4) – pomimo wysokich cen rzepaku nie sposób uprawiać go co roku! Wyjaśnienia wymagają również jednostkowe ceny sprzedaży zbóż, znacznie niższe niż np. publikowane przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi [2012], co spowodowane było zazwyczaj sytuacją agrotechniczną – niższa jakość ziarna

Tabela 2

Przychody i koszty z nieruchomości rolnej obręb Raków, powiat Kępno, powierzchnia 20,47 ha

Przychody z nieruchomości rolnej	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Rodzaj uprawy	jęczmień jary	jęczmień ozimy	rzepak ozimy	pszenica ozima	pszenica ozima	rzepak ozimy	jęczmień jary	rzepak jary
ilość w dt	985,0	1202,5	568,0	1125,5	936,2	492,0	1010,0	410,0
cena w zł/dt	45,00 zł	42,00 zł	96,00 zł	49,00 zł	46,10 zł	124,20 zł	79,60 zł	196,00 zł
Przychód z produkcji roślinnej	44 325,00 zł	50 505,00 zł	54 528,00 zł	55 149,50 zł	43 158,82 zł	61 101,48 zł	80 396,00 zł	80 360,00 zł
Pozostałe przychody								
dopłaty bezpośrednie	9 345,20 zł	9 268,79 zł	10 822,93 zł	12 111,73 zł	17 182,66 zł	17 698,46 zł	19 597,52 zł	-zł
inne przychody - ubezpieczenie	-zł	-zł	-zł	-zł	-zł	-zł	-zł	39 073,68 zł
<b>Przychód z nieruchomości rolnej</b>	<b>53 670,20 zł</b>	<b>59 773,79 zł</b>	<b>65 350,93 zł</b>	<b>67 261,23 zł</b>	<b>60 341,48 zł</b>	<b>78 799,94 zł</b>	<b>99 993,52 zł</b>	<b>119 433,68 zł</b>
<b>Koszty nieruchomości rolnej</b>								
Zakup materiału siewnego	4 800,00 zł	5 400,00 zł	4 080,00 zł	4 420,00 zł	4 680,00 zł	4 875,00 zł	6 237,00 zł	10 365,00 zł
Zakup nawozów mineralnych	6 200,00 zł	6 200,00 zł	22 525,00 zł	6 798,00 zł	8 967,00 zł	8 390,00 zł	12 205,00 zł	24 237,00 zł
Zakup środków ochrony roślin	2 300,00 zł	2 900,00 zł	3 138,14 zł	9 420,00 zł	6 534,00 zł	12 753,00 zł	4 975,00 zł	14 422,58 zł
Koszt usług produkcyjnych, w tym:								
orka	2 244,00 zł	2 244,00 zł	2 244,00 zł	2 244,00 zł	2 388,00 zł	2 786,00 zł	2 786,00 zł	2 786,00 zł
uprawa	3 366,00 zł	3 366,00 zł	3 366,00 zł	1 683,00 zł	3 184,00 zł	3 184,00 zł	3 184,00 zł	6 368,00 zł
siew	1 496,00 zł	1 496,00 zł	1 496,00 zł	1 496,00 zł	2 388,00 zł	2 388,00 zł	2 388,00 zł	4 776,00 zł
oprysk	1 309,00 zł	1 309,00 zł	1 309,00 zł	1 309,00 zł	696,50 zł	3 482,00 zł	2 089,00 zł	4 179,00 zł
zbiór	4 675,00 zł	4 675,00 zł	4 675,00 zł	4 675,00 zł	4 975,00 zł	5 970,00 zł	5 970,00 zł	5 970,00 zł
nawożenie	1 122,00 zł	1 122,00 zł	1 963,50 zł	1 122,00 zł	1 194,00 zł	1 194,00 zł	1 194,00 zł	1 791,00 zł
transport	400,00 zł	400,00 zł	400,00 zł	450,00 zł	450,00 zł	500,00 zł	500,00 zł	500,00 zł
przyjęcie, przechowanie, dosuszenie	2 900,00 zł	3 200,00 zł	1 800,00 zł	3 800,00 zł	3 600,00 zł	2 000,00 zł	4 000,00 zł	1 600,00 zł
Ubezpieczenie	318,40 zł	318,40 zł	995,00 zł	318,40 zł	358,20 zł	995,00 zł	398,00 zł	995,00 zł
Podatki, opłaty	2 149,35 zł	1 687,55 zł	1 842,30 zł	2 763,45 zł	2 947,68 zł	2 094,08 zł	2 149,35 zł	3 254,73 zł
<b>Razem koszty nieruchomości rolnej</b>	<b>33 279,75 zł</b>	<b>34 317,95 zł</b>	<b>49 833,94 zł</b>	<b>40 498,85 zł</b>	<b>42 362,38 zł</b>	<b>50 611,08 zł</b>	<b>48 075,35 zł</b>	<b>81 244,31 zł</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań pierwotnych



z powodu opadów i późnego zbioru, duży udział zanieczyszczeń, drobne i wysuszone produkty spowodowane niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi w czerwcu. Nie wchodząc w większe szczegóły należy sobie zdawać sprawę, że dochodowość w rolnictwie nie jest tylko wypadkową średnich cen pszenicy na giełdzie MATIF czy ogłaszanych przez MRiRW oraz przeciętnych zbiorów ogłaszanych przez GUS.

Kolejnym aspektem wymagającym komentarza jest nieproporcjonalny wzrost kosztów produkcji w obu nieruchomościach w roku 2012. Było to spowodowane całkowitymi wymarzeniami upraw i koniecznością przeprowadzenia dodatkowych zabiegów agrotechnicznych, w celu obsiania zbożami jarymi. Sytuacja ta miała miejsce na znacznym obszarze kraju w roku 2012. Należy sobie zdawać sprawę, że w warunkach niedostatecznych opadów w Wielkopolsce na przestrzeni ostatnich lat, dochodowość zbóż jarych nie jest tak wysoka jak ozimych, co przekłada się na średni

dochód z 1 hektara. Bez dopłat bezpośrednich i ubezpieczenia, na nieruchomości Rolnej Raków to oznacza konieczność dopłaty do 1 hektara w wysokości 43,20 zł, a na nieruchomości Teklin 116,64 zł (Tabela 3 i 5). W tej sytuacji ubezpieczenie oraz dopłaty bezpośrednie, które mogą wpłynąć od grudnia 2012 do czerwca 2013, muszą pokryć stratę oraz wystarczyć na ponowne rozpoczęcie cyklu produkcyjnego. Pod względem stabilności plonowania większy potencjał ma nieruchomość rolna Raków, co wynika z wyższej klasy bonitacji i nieco lepszych stosunków wodnych – analizując Tabelę 3 i 5 można zauważyć mniejszą zmienność dochodu operacyjnego tych gruntów.

Zmierzając do ustalenia hipotetycznej wartości należałoby się zastanowić nad kategorią dochodu możliwego do dalszych wyliczeń, i w najmniejszy sposób obciążonego danymi mogącymi wartość zniekształcić. W analizowanym przypadku przyjęto, że można przyjąć dochód operacyjny z nieruchomości

wraz z dopłatami bezpośrednimi do produkcji rolnej (choć jak już wspomniano jego niestałość w przyszłości i niepewna wartość może budzić wątpliwości). Dokonano korekty dochodu o sytuacje nadzwyczajne – odszkodowania do upraw, ze względu na fakt, że mają charakter indywidualny, jednorazowy i nie wpływają bezpośrednio w sposób stały na dochodowość nieruchomości. Należy nadmienić, że kwoty ubezpieczenia nie są też uzależnione od klasy bonitacji i zdolności produkcyjnych gruntów, co dodatkowo przemawia za taką korektą. Ostatecznie przyjęto dochód z działalności operacyjnej powiększony o dopłaty bezpośrednie.

Kolejną trudnością było zmniejszenie rocznych fluktuacji dochodu, co wynika z konieczności zmienności produkcji w rolnictwie. Przyjęto, że odpowiednim okresem uwzględniającym te zmiany jest okres czteroletni, stąd w dalszej kolejności wyznaczono średni dochód z ostatnich czterech lat – dostępne dane pozwoliły więc na

**Tabela 3**

*Dochody z nieruchomości rolnej Raków, powiat Kępno, powierzchnia 20,47 ha*

Wyszczególnienie	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Dochód z nieruchomości rolnej	20 390,45 zł	25 455,84 zł	15 516,99 zł	26 762,38 zł	17 979,10 zł	28 188,86 zł	51 918,17 zł	57 189,37 zł
Dochód z nieruchomości rolnej bez odszkodowania	20 390,45 zł	25 455,84 zł	15 516,99 zł	26 762,38 zł	17 979,10 zł	28 188,86 zł	51 918,17 zł	18 115,69 zł
Dochód z nieruchomości rolnej bez dopłat bezpośrednich	11 045,25 zł	16 187,05 zł	4 694,06 zł	14 650,65 zł	796,44 zł	10 490,40 zł	32 320,65 zł	- 884,31 zł
Dochód z nieruchomości rolnej na 1ha	996,11 zł	1 243,57 zł	758,04 zł	1 307,40 zł	878,31 zł	1 377,08 zł	2 536,31 zł	2 793,81 zł
Dochód z nieruchomości rolnej bez odszkodowania na 1ha	996,11 zł	1 243,57 zł	758,04 zł	1 307,40 zł	878,31 zł	1 377,08 zł	2 536,31 zł	884,99 zł
Dochód z nieruchomości rolnej na 1ha bez dopłat bezpośrednich	539,58 zł	790,77 zł	229,31 zł	715,71 zł	38,91 zł	512,48 zł	1 578,93 zł	- 43,20 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań pierwotnych

**Tabela 4**

*Przychody i koszty z nieruchomości rolnej obręb Teklin, powiat Kępno, powierzchnia 28,25 ha*

Przychody z nieruchomości rolnej	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Rodzaj uprawy	rzepak ozimy	jęczmień jary	pszenżyto ozime	żyto ozime	rzepak ozimy	pszenica ozima	rzepak ozimy	jęczmień jary
ilość w dt	923,0	988,7	1158,2	1186,5	706,3	1440,7	426,5	1120,0
cena w zł/dt	76,00 zł	45,00 zł	52,00 zł	48,00 zł	115,60 zł	73,50 zł	190,60 zł	76,00 zł
Przychód z produkcji roślinnej	70 148,00 zł	44 491,50 zł	60 226,40 zł	56 952,00 zł	81 642,50 zł	105 891,45 zł	81 290,90 zł	85 120,00 zł
Pozostałe przychody								
dopłaty bezpośrednie	13 266,43 zł	13 157,96 zł	15 364,21 zł	17 193,79 zł	24 392,47 zł	25 124,70 zł	27 820,60 zł	25 425,00 zł
inne przychody - ubezpieczenie	-zł	-zł	-zł	-zł	-zł	-zł	20 062,50 zł	26 103,00 zł
<b>Przychód z nieruchomości rolnej</b>	<b>83 414,43 zł</b>	<b>57 649,46 zł</b>	<b>75 590,61 zł</b>	<b>74 145,79 zł</b>	<b>106 034,97 zł</b>	<b>131 016,15 zł</b>	<b>129 174,00 zł</b>	<b>136 648,00 zł</b>
<b>Razem koszty nieruchomości rolnej</b>	<b>58 891,50 zł</b>	<b>48 698,75 zł</b>	<b>55 491,50 zł</b>	<b>46 455,50 zł</b>	<b>69 311,50 zł</b>	<b>68 311,00 zł</b>	<b>74 095,50 zł</b>	<b>88 415,00 zł</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań pierwotnych

wyznaczenie średniego dochodu z obu nieruchomości za lata 2008-2012. Dla nieruchomości Raków wyniósł on od 1046 zł w 2009 do 1524 zł w 2011 i dla nieruchomości Teklin od 719 zł w 2008 do 1434 zł w 2011 roku na 1 hektar fizyczny (Tabela 6).

Konieczność uśrednienia dochodu wynikała z faktu, że liczenie wartości od dochodu w jednym tylko roku, np. najkorzystniejszym bądź najmniej korzystnym będzie zupełnie pozbawione wartości poznawczej. Można ponadto przyjąć, że w praktyce działalności rolniczej w produkcji roślinnej dochodowość można wyznaczać w okresie czteroletnim, po ocenie najczęściej spotykanych upraw: rzepaku, pszenicy, jęczmienia ozimego, kukurydzy, jęczmienia jarego czy innych zbóż.

Jedną z technik pozwalających na oszacowanie wartości w oparciu o dochód z nieruchomości jest powszechnie znana technika kapitalizacji prostej. Do jej zastosowania wymagana oprócz dochodu jest znajomość tzw. stopy kapitalizacji, najlepiej wyznaczonej z rynku nieruchomości podobnych. Jeżeli brak tak wyznaczonej stopy kapitalizacji wyznacza się ją z rynku kapitałowego. W analizowanym przypadku trudno o znalezienie stopy kapitalizacji z rynku nieruchomości<sup>5</sup> stąd należałoby przyjąć odpowiedni poziom,

adekwatny również do poziomu ryzyka prowadzenia działalności rolnej w sposób zorganizowany, podobny do działalności gospodarczej [Trojanek 2003]. Na podstawie danych z rynku kapitałowego do wyliczeń przyjęto stopę kapitalizacji na poziomie 8%, co pozwoliło *ceteris paribus* określić hipotetyczną wartość obu nieruchomości w latach 2008-2012 (Tabela 6). Wartość wyznaczoną tylko dla przyjętych założeń, powiązaną bezpośrednio z dochodem z tych nieruchomości oraz dla aktualnych warunków biznesowych.

<sup>5</sup> Analiza stopy kapitalizacji na rynku dzierżawy gruntów rolnych była przedmiotem analizy [Kosmowski i Gryglaszewski 2008], gdzie dla aktualnych dzierżaw jej wartość oscylowała od 2,8 do 5,4%. Należy jednak pamiętać, że czynsze są niejednokrotnie związane z umowami podpisywanymi jeszcze na początku lat 90-tych, stąd trudno ocenić, czy ich wysokość ma charakter rynkowy. Ponadto biorąc pod uwagę aktualne ryzyko w prowadzeniu działalności rolnej, podobne do działalności gospodarczej, należałoby podjąć szerszą dyskusję na temat tego parametru, jakże istotnego w teorii wyceny.

**Tabela 5**

*Dochody z nieruchomości rolnej obręb Teklin, powiat Kępno, powierzchnia 28,25 ha*

Wyszczególnienie	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Dochód z nieruchomości rolnej	24 522,93 zł	8 950,71 zł	20 099,11 zł	27 690,29 zł	36 723,47 zł	62 705,15 zł	55 078,50 zł	48 233,00 zł
Dochód z nieruchomości rolnej bez odszkodowania	24 522,93 zł	8 950,71 zł	20 099,11 zł	27 690,29 zł	36 723,47 zł	62 705,15 zł	35 016,00 zł	22 130,00 zł
Dochód z nieruchomości rolnej bez dopłat bezpośrednich	11 256,50 zł	-4 207,25 zł	4 734,90 zł	10 496,50 zł	12 331,00 zł	37 580,45 zł	7 195,40 zł	-3 295,00 zł
Dochód z nieruchomości rolnej na 1ha	868,07 zł	316,84 zł	711,47 zł	980,19 zł	1 299,95 zł	2 219,65 zł	1 949,68 zł	1 707,36 zł
Dochód z nieruchomości rolnej bez odszkodowania na 1ha	868,07 zł	316,84 zł	711,47 zł	980,19 zł	1 299,95 zł	2 219,65 zł	1 239,50 zł	783,36 zł
Dochód z nieruchomości rolnej na 1ha bez dopłat bezpośrednich	398,46 zł	-148,93 zł	167,61 zł	371,56 zł	436,50 zł	1 330,28 zł	254,70 zł	-116,64 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań pierwotnych

**Tabela 6**

*Hipotetyczna wartość nieruchomości przy średnim dochodzie czteroletnim i stopie kapitalizacji 8%*

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Raków</b>								
Dochód z nieruchomości rolnej na 1ha	996,11	1 243,57	758,04	1 307,40	878,31	1 377,08	2 536,31	2 793,81
Dochód z nieruchomości rolnej bez odszkodowania na 1ha	996,11	1 243,57	758,04	1 307,40	878,31	1 377,08	2 536,31	884,99
Dochód z nieruchomości rolnej na 1ha bez dopłat bezp.	539,58	790,77	229,31	715,71	38,91	512,48	1 578,93	-43,20
Średni dochód operacyjny z czterech lat z dopłatą				1 076,28	1 046,83	1 080,21	1 524,77	1 419,17
Potencjalna wartość przy R=8%				13 453,48	13 085,36	13 502,58	19 059,68	17 739,65
<b>Teklin</b>								
Dochód z nieruchomości rolnej na 1ha	868,07	316,84	711,47	980,19	1 299,95	2 219,65	1 949,68	1 707,36
Dochód z nieruchomości rolnej bez odszkodowania na 1ha	868,07	316,84	711,47	980,19	1 299,95	2 219,65	1 239,50	783,36
Dochód z nieruchomości rolnej na 1ha bez dopłat bezp.	398,46	-148,93	167,61	371,56	436,50	1 330,28	254,70	-116,64
Średni dochód operacyjny z czterech lat z dopłatą				719,14	827,11	1 302,81	1 434,82	1 385,62
Potencjalna wartość przy R=8%				8 989,27	10 338,89	16 285,18	17 935,28	17 320,20

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań pierwotnych



## Podsumowanie

**W**yniki przeprowadzonych obliczeń skłaniają do kilku refleksji, ale i nie pozwalają zapomnieć o przyjętych założeniach i zakresach analizy, co determinuje ich wartość poznawczą. W pierwszej kolejności można odnieść się do wyliczonych wartości nieruchomości w oparciu o wyznaczony dochód i stopę kapitalizacji. Wartość nieruchomości rolnej Teklin, najniższa w 2008 roku – prawie 9 tysięcy złotych, systematycznie rosła do poziomu 17,9 tysiąca w 2011, by spaść o 600 złotych w 2012 roku, co było spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi wpływającymi istotnie na prowadzenie działalności. Bardziej stabilnie kształtowała się wartość nieruchomości Raków, która począwszy od 13,4 tys. złotych w 2008 roku rosła do 19 tysięcy w roku 2011, po czym nastąpiła korekta do poziomu 17,7 tysiąca w 2012 roku. Biorąc pod uwagę publikowane dane, były to wartości niższe niż średnia dla Wielkopolski, jednak wyższe niż w lubuskim, lubelskim, podlaskim czy podkarpackim. Co ciekawe, wartości te są bardzo zbliżone do średniej krajowej w poszczególnych latach (Rysunek 2), która jest oparta na największej próbie i która prawdopodobnie najlepiej opiera się wartościom maksymalnym i minimalnym. Wartościom, które dotyczą gruntów o podwyższonej atrakcyjności ze względu na



możliwą zmianę przeznaczenia, zlokalizowanych w pobliżu dużych aglomeracji miejskich, których ceny mają niewiele wspólnego z możliwym do uzyskania dochodem z działalności rolniczej. W województwie wielkopolskim bywają transakcje, które znacząco odbiegają od średniej, i tym samym, zawyżają ją. Przykładowo w IV kwartale 2009 roku najniższa cena transakcyjna dla tych nieruchomości sprzedawanych z zasobu Agencji Nieruchomości Rolnych w Wielkopolsce wyniosła 5 299 złotych, a najwyższa 57 493 złote. Warto dodać, że średnia arytmetyczna dla tego okresu wyniosła 17 604 złote natomiast mediana 14 840 złotych [Gryglaszewski i Rawecka 2010, s.21].

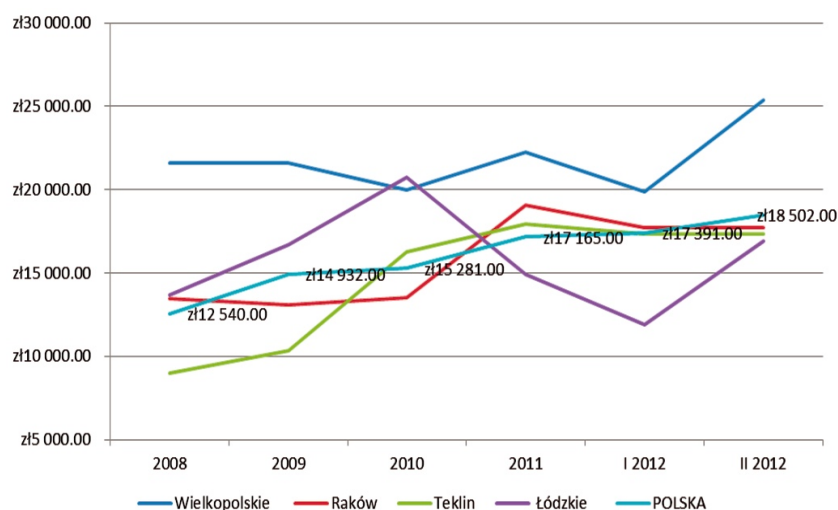
Analizując dalej dochód z nieruchomości rolnych, można stwierdzić, że przed 2007 rokiem średnia cena sprzedaży gruntów z zasobu Agencji była

niedoszacowana, natomiast dane z ostatnich kwartałów wskazują, że średnie ceny z punktu widzenia dochodowości są przeszacowane. Trudno jednoznacznie określić, czy to namiastka tworzącej się bańki spekulacyjnej, niemniej należy wyraźnie zaznaczyć, że reguły rynkowe zostały zachwiane i może zdarzyć się sytuacja, gdy realizacja reformy ustrojowej państwa w zakresie poprawy struktury agrarnej wśród polskich rolników zostanie zachwiana.

Warto pamiętać, że zbyt wysokie ceny nieruchomości rolnych w stosunku do dochodów to istotna zachęta dla zagranicznych inwestorów, którzy po zniesieniu zakazu nabywania ziemi będą mieć przewagę konkurencyjną w postaci o wiele tańszych źródeł finansowania. Jeżeli porównać Wibor 3M i Euribor 3M to różnica w koszcie kapitału na wstępie wynosi ponad 4,5% na korzyść inwestorów strefy euro – Euribor 3M od dłuższego czasu znajduje się na poziomie poniżej 0,5%. Nawet biorąc pod uwagę zachęty w postaci 5,91% na warunkach preferencyjnych ze strony Agencji Nieruchomości Rolnych dla dzierżawców, a nawet 2% przy sprzedaży dla rolników biorących udział w przetargach, rodzima siła ekonomiczna może nie wystarczyć. Nie można zatem całkowicie odejść od relacji dochodu z nieruchomości rolnej od jej wartości szacowanej w podejściu porównawczym. Przedstawiona analiza nie jest więc alternatywą dla szacowania wartości nieruchomości rolnych, ale próbą wskazania na istniejące zależności pomiędzy dochodem a wartością, co nie zawsze przekłada się na cenę, często nakreślaną spiralą rosnących średnich arytmetycznych. Co można zrobić z ceną gruntu rolnego, niech świadczy o tym wycena 1,2 hektara gruntu rolnego bez zmiany przeznaczenia na poziomie 87 tysięcy złotych (nie z zasobu Agencji

### Rysunek 2

Hipotetyczna wartość nieruchomości rolnych Raków i Teklin na tle wybranych cen średnich gruntów rolnych z zasobu ANR w latach 2008-2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań pierwotnych i danych ANR

Nieruchomości Rolnych), podczas gdy w odległości 0,5 km grunty z zasobu Agencji zbywane są w granicach 19-23 tysięcy za hektar, podobnie w obrębie prywatnym – w granicach cen rynkowych. Dlatego też podczas szacowania wartości nieruchomości rolnych warto pamiętać o ograniczeniach stosowania wymienionych wcześniej metod porównawczego:

- metoda porównywania parami – wydaje się być jak najbardziej odpowiednią do szacowania wartości nieruchomości rolnych wielkoobszarowych, wielofunkcyjnych (Rysunek 1), przy czym wydzielone funkcjonalnie obszary o marginalnym znaczeniu mogą być wyceniane inaczej,

- metoda korygowania ceny średniej – metoda ta może być stosowana bez większych zniekształceń wartościowych przy dobrze rozpoznanym rynku i wystarczającej liczbie transakcji nieruchomości podobnych, o co łatwiej jest na rynku nieruchomości rolnych monofunkcyjnych, o niedużej i średniej powierzchni.

Na zakończenie można jeszcze wskazać na zasadność dalszych badań pierwotnych w zakresie kształtowania się dochodów z nieruchomości rolnych w kontekście ich wartości, co mogłoby w bardziej reprezentatywny sposób zweryfikować aktualny poziom wiedzy o rynku i występujących na nim tendencjach. Badania, które powinny odnosić

się zarówno do samej dochodowości w rolnictwie, szacowania stóp kapitalizacji, jak i metodyki wyznaczania dochodu z nieruchomości będącego podstawą szacowania wartości. Nabiera to szczególnego znaczenia w obliczu dyskusji nad wprowadzeniem podatku dochodowego w rolnictwie, gdzie obecne standardy sporządzania sprawozdań finansowych gospodarstw rolnych nie mają tak długiej tradycji, i w związku z tym precyzji, jak w przypadku sprawozdawczości przedsiębiorstw.

## Bibliografia

1. *Agencja Nieruchomości Rolnych, 2011, [http://www.anr.gov.pl/web/guest/anr/biuro-prasowe/aktualnosci/-/asset\\_publisher/vR66/content/770383](http://www.anr.gov.pl/web/guest/anr/biuro-prasowe/aktualnosci/-/asset_publisher/vR66/content/770383) [dostęp: 04.12.2011].*
2. *Cymerman, R., Hopfer, A., 2006, Wycena nieruchomości. Zasady i procedury, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.*
3. *Dydenko, J., (red.), 2006, Szacowanie nieruchomości, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa.*
4. *Gryglaszewski, W., Rawecka, H., 2010, Obrót niezabudowanymi gruntami rolnymi Skarbu Państwa na terenie województwa wielkopolskiego, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 2/24, s.19-27, Poznań.*
5. *Kałkowski, L., 2007, Polski rynek nieruchomości. Bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.*
6. *Kosmowski, M., Gryglaszewski, W., 2008, Dzierżawa nieruchomości Skarbu Państwa na terenie województwa wielkopolskiego, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 1/18, s.16-26, Poznań.*
7. *Kosmowski, M., Gryglaszewski, W., 2008, Stopy kapitalizacji nieruchomości rolnych, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 1/18, s.26-33, Poznań.*
8. *Mączyńska, E., Przystupa, M., Rygiel, K., 2009, Ile jest warta nieruchomość, Wydawnictwo Poltext, Warszawa.*
9. *Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, 2012, Rynek zbóż, Warszawa, <http://minrol.gov.pl>, [dostęp: 10.08.2012].*
10. *Nawrot, Ł., 2011, Wpływ budowy autostrady Warszawa-Berlin na aktywizację rynku nieruchomości, w: G. Gołębski (red.) Wpływ autostrady Warszawa-Berlin na rozwój turystyki w regionie, Wydawnictwo PWSZ, Sulechów, s.85-94.*
11. *Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, 1998, Wycena nieruchomości rolnych, Standard V.4.*
12. *Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, 2008, Powszechne krajowy zasady wyceny, Nota interpretacyjna nr 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.*
13. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zm.*
14. *Trojanek, M., 2003, Propozycje określania stopy kapitalizacji i stopy dyskontowej w przypadku braku danych na rynku nieruchomości, Rzeczoznawca Majątkowy, nr 37, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.*
15. *Ustawa z dnia 16 września 2011r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Dz. U., nr 233 poz. 1382.*
16. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Dz. U., nr 115 poz. 741, z późn. zm.*
17. *Zegar, J. S., 2011, Struktura obszarowa gospodarstw rolnych w Polsce. Stan i perspektywa zmian. Realia i co dalej... Dwumiesięcznik społeczno-polityczny, Sierpień nr 4 (25), 2011, s.31-56, Warszawa, [http://realia.com.pl/-dzial\\_6/artukul\\_191.html](http://realia.com.pl/-dzial_6/artukul_191.html), [dostęp: 04.12.2011].*



# POZYSKIWANIE NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM GRUNTÓW PRZEZNACZONYCH POD DROGI, WOBEC WYBRANYCH ASPEKTÓW ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU MIASTA KALISZA – MIASTA NA PRAWACH POWIATU



**Izabela Racka**

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4636  
Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa  
im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego  
w Kaliszu

Opracowanie dotyczy pozyskiwania nieruchomości na cele publiczne, ze szczególnym uwzględnieniem gruntów przeznaczonych pod drogi, wobec wybranych aspektów zrównoważonego rozwoju Miasta Kalisza – miasta na prawach powiatu. Jednym z czterech celów strategicznych Miasta Kalisza jest kształtowanie ładu przestrzennego i infrastrukturalnego, co przejawia się między innymi w dbałości o środowisko naturalne, a także w czynnikach związanych z szeroko pojętymi inwestycjami infrastrukturalnymi. Strategia rozwoju miasta zakłada poprawę dostępności komunikacyjnej miasta, wyposażenia infrastrukturalnego – budowę sieci dróg, urządzenie i naprawę dróg istniejących, poprawę warunków parkowania pojazdów w centrum miasta oraz na osiedlach mieszkaniowych, doposażenie miasta w sieci: kanalizacyjną, gazową, szerokopasmową sieć internetową. Zadania te wykonywane są systematycznie. W 2007 roku rozpoczęto realizację inwestycji „Przebudowa systemu odprowadzania ścieków w Kaliszu”, która swoim zasięgiem objęła sześć osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych. Kolejne przygotowywane zadanie z zakresu gospodarki wodno ściekowej to budowa sieci wodociągowych i kanalizacyjnych w sołectwie Sulisławice i Dobrzec.

Jednym z czynników, które zostały szerzej omówione, jest opłata adiacencka „infrastrukturalna”, jako instrument finansowy coraz częściej w Kaliszu wykorzystywany. Autor zwraca uwagę na fakt, iż władze miasta bardziej cenią sobie wykonywanie zadań własnych, do jakich należy między innymi budowa i utrzymanie infrastruktury technicznej, co poprawia komfort życia mieszkańców, aniżeli niewielkie wpływy do budżetu, jakie występowały w sytuacji pobierania wygórowanej opłaty.

Kluczową częścią opracowania jest wskazanie poziomu i struktury wydatków Miasta Kalisza związanych z pozyskaniem nieruchomości na cele budowy infrastruktury technicznej w ostatnich dziesięciu latach. Na tle uwarunkowań prawnych przedstawione zostały dwie najbardziej znaczące formy pozyskania nowych terenów: negocjowaną przez obie strony transakcji umowę kupna-sprzedaży oraz przejęcie nieruchomości z mocy prawa za słusznym odszkodowaniem, a także wskazane zostały korzyści i straty związane z zastosowaniem tych rozwiązań.

## Wstęp

**K**alisz jest miastem na prawach powiatu, jednym z czterech w województwie wielkopolskim. Usytuowany jest w centralno – zachodniej Polsce, w południowo-wschodniej części województwa wielkopolskiego – sąsiaduje z powiatem kaliskim, ostrowskim oraz pleszewskim. Miasto położone jest na skrzyżowaniu dróg północ-południe i wschód-zachód oraz na jednym z głównych szlaków kolejowych z zachodu Europy na wschód. Powierzchnia miasta wynosi blisko 70 km<sup>2</sup>. Ludność miasta według stanu na 31 grudnia 2010 roku wynosiła 106 664 mieszkańców. W latach 1975 - 1998 miasto Kalisz było siedzibą województwa kaliskiego. Obecnie będąc miastem na prawach powiatu, Kalisz jest ważnym ośrodkiem administracyjnym, zlokalizowanym między dużymi miastami kraju (Poznaniem, Wrocławiem i Łodzią).

Jednym z czterech celów strategicznych miasta Kalisza jest kształtowanie ładu przestrzennego i infrastrukturalnego. Przejawia się on w dbałości o środowisko naturalne, ale także w innych czynnikach, związanych z szeroko pojętymi inwestycjami infrastrukturalnymi. Strategia rozwoju miasta zakłada poprawę dostępności komunikacyjnej miasta – zarówno zewnętrznej, jak i wewnętrznej, poprawę wyposażenia infrastrukturalnego – budowę sieci dróg, urządzenie i naprawę dróg istniejących, poprawę warunków parkowania pojazdów w centrum miasta oraz na osiedlach mieszkaniowych, doposażenie miasta w sieci: kanalizacyjną, gazową, szerokopasmową sieć internetową. Powyższe inwestycje infrastrukturalne sprzyjają poprawie warunków funkcjonowania społeczności lokalnej, przyciągają także inwestorów, przez co pośrednio –

w długim okresie – można oczekiwać ich zwrotu poprzez wzrost dochodów budżetowych (części dochodów własnych: podatek od nieruchomości, udział w podatku dochodowym od osób fizycznych i prawnych itp.).

Podstawą funkcjonowania i rozwoju miasta są urządzenia infrastrukturalne, niezbędne dla świadczenia usług publicznych dla społeczności lokalnej i inwestorów, warunkujące podejmowanie działalności gospodarczej na terenie gminy. Zarządzanie infrastrukturą obejmujące sferę eksploatacji, budowy, rozbudowy urządzeń należy do ustawowych obowiązków gminy. Problematyka wyposażenia infrastrukturalnego jest skomplikowana – wymaga znajomości techniki działania urządzeń, ich organizacyjnej przynależności, finansów, ekonomiki, zarządzania [*Wojciechowski, 2003, str. 43-44*].

## Tworzenie infrastruktury oraz jej efektywne wykorzystanie

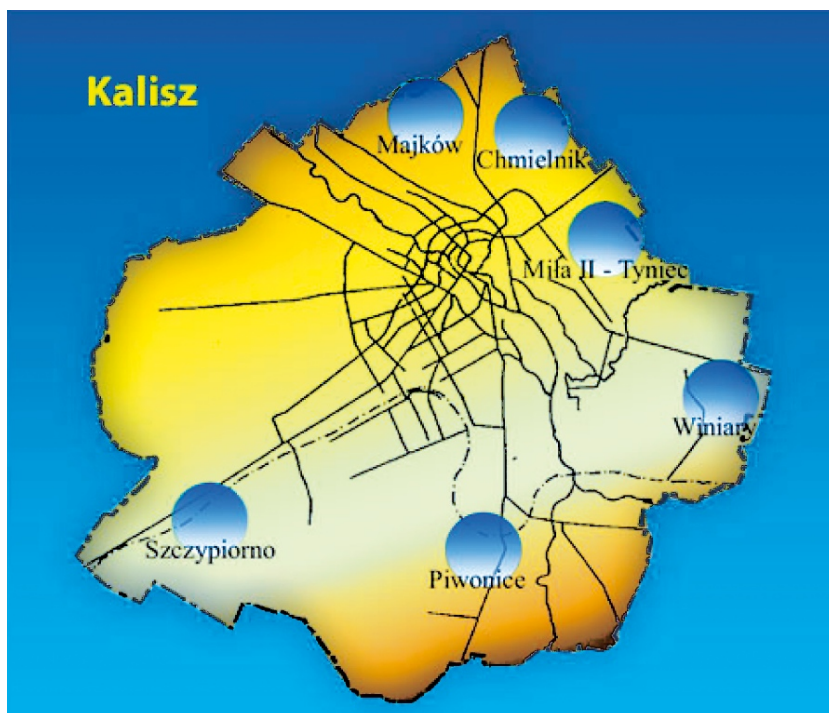
Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych [Ustawa o gospodarce nieruchomościami, 1997, art. 143.2].

Poprawa stanu infrastruktury istniejącej i zwiększenie jej zasięgu nie jest jedynym problemem zrównoważonego rozwoju miasta. Ważne jest także efektywne wykorzystanie zasobów, którymi dysponuje miasto. Obecnie problem Kalisza dotyczy przede wszystkim braku właściwego wykorzystania możliwości Grupowej Oczyszczalni Ścieków w Kucharach, której przepustowość jest niewykorzystana ze względu na ograniczoną ilość dostarczanych ścieków. Wykorzystanie to wynosi obecnie zaledwie 45%. W związku z tym konieczna jest rozbudowa systemu kanalizacyjnego w mieście oraz na osiedlach peryferyjnych miasta. Budowa sieci kanalizacji sanitarnej ma podwójne znaczenie: przede wszystkim jest działaniem proekologicznym, poprawia stan środowiska naturalnego, a także – przyciągając inwestorów – powoduje wzrost perspektyw rozwoju gospodarczego miasta. Miasto Kalisz pozyskało środki na realizację inwestycji z Funduszu Spójności (ostateczna decyzja podjęta została przez Komisję Europejską 14 grudnia 2004r., podpisanie umowy o dofinansowanie projektu „Przebudowa systemu odprowadzania ścieków w Kaliszu” z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej nastąpiło 23 września 2005r.). Prace związane z powyższą inwestycją rozpoczęły się 15 lutego 2007r. Zakres przestrzenny inwestycji przedstawia Schemat 1.

Projekt ten obejmował budowę sieci kanalizacji sanitarnej o długości 82 354 m, w tym 7 702,5 m kanałów tłocznych z 22 przepompowniami ścieków oraz sieci kanalizacji deszczowej o długości 24 637,5 m na osiedlach: Chmielnik, Winiary, Majków, Szczypiorno, Piwonice, Miła II – Tynec. Kolejne przygotowywane zadanie z zakresu gospodarki wodno ściekowej to budowa sieci wodociągowych i kanalizacyjnych w sołectwach: Sulisławice i Dobrzec.

### Schemat 1

Zakres przestrzenny inwestycji „Przebudowa systemu odprowadzania ścieków w Kaliszu”



Źródło: <http://www.kalisz.pl/>

### Tabela 1

Długość sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w Kaliszu w latach 2000–2011

Wyszczególnienie	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2008	2011
Sieć wodociągowa ogółem [km] w tym:	338,2	358,5	361,2	363,5	364,6	367,1	367,9	373,4
Sieć magistralna [km]	18,1	18,1	18,1	18,1	18,1	19,5	18,5	18,5
Sieć rozdzielcza [km]	206,7	223,9	224,9	225,0	226,1	227,2	228,7	234,1
Przyłącza kanalizacji wodociągowej [km]	113,4	116,5	118,2	120,4	120,4	120,4	120,7	120,8
Sieć kanalizacyjna – kanalizacja sanitarna [km] w tym:	73,1	77,1	82,4	88,9	92,4	93,21	133,6	121,9
Sieć kanalizacyjna – kanalizacja ogólnospławna [km]	44,6	46,5	49,0	49,3	40,7	40,3	37,1	31,8
Przyłącza kanalizacji sanitarnej [km]	76,7	77,6	78,3	78,9	78,9	78,9	79,5	85,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Kaliszu

Zbiorowe zaopatrzenie miasta w wodę pitną oraz odprowadzanie ścieków z miasta prowadzi spółka komunalna Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Kaliszu. Źródłem wody dla miasta są studnie głębinowe, zlokalizowane na terenie miasta. Rozwój kanalizacji następuje poprzez inwestycje realizowane zarówno przez Miasto Kalisz, w ramach zadań infrastrukturalnych przyjmowanych w kolejnych budżetach Kalisza, jak również przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kana-

lizacji Sp. z o.o., które w ramach wieloletnich planów rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych prowadzi szereg inwestycji głównie modernizacyjnych, czego efektem jest między innymi znaczne zmniejszenie długości kanalizacji ogólnospławnej i likwidacja kolejnych wylotów ścieków do wód powierzchniowych.

Dane liczbowe dotyczące sieci wodociągowej i kanalizacyjnej przedstawia Tabela 1.



Sieć wodna pokrywa niemal cały obszar miasta, obecnie na terenie miasta Kalisza z usług wodociągowych korzysta 99,6% ludności (dane PWiK Sp. z o.o.). Zmiana długości poszczególnych części sieci – zwłaszcza zmniejszenie długości sieci kanalizacji sanitarnej w 2011 roku w stosunku do roku 2008 – wynika przede wszystkim z różnic w klasyfikacji sieci, przekształcenia części kanalizacji ogólnospławnej w kanalizację deszczową, nieujętej w zestawieniu powyżej.

Widoczne są zmiany dokonane poprzez rozbudowę sieci kanalizacyjnej na terenie miasta. W związku z zakończeniem prac związanych z budową sieci kanalizacji na wybranych osiedlach, spółka wodno-kanalizacyjna zaplanowała na najbliższy okres porządkowanie gospodarki ściekowej na osiedlach: Majków, Chmielnik i Tyniec oraz montaż studni rewizyjnych na terenie posesji dla odbiorców spółki wodno-kanalizacyjnej i przyłączenie około 1200 odbiorców sieci kanalizacyjnej (realizacja do końca 2012 roku).

Część wybudowanej w ramach projektu „Przebudowa systemu odprowadzania ścieków w Kaliszu” sieci kanalizacyjnej nie została przekazana spółce wodno-kanalizacyjnej, stąd inwestycja nie została ujęta w powyższym zestawieniu, dane dotyczące długości sieci w ramach tej inwestycji przedstawiono natomiast w Tabeli 2.

**Tabela 2**

*Długość sieci kanalizacyjnej wybudowanej w ramach projektu „Przebudowa systemu odprowadzania ścieków w Kaliszu”*

Osiedle	Długość sieci [km]
Winiary	12,9
Szczypiorno	15,9
Piwonice	16,4
Miła II - Tyniec	11,1
Majków	17,9
Chmielnik	21,0
<b>Razem:</b>	<b>95,1</b>

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miejskiego w Kaliszu*

Z powyższych danych wynika, iż łączna długość sieci kanalizacyjnej w Kaliszu (w tym przyłącza) wynosi obecnie ponad 217 km.

Aktualnie do najistotniejszych założeń strategicznych spółki wodno-kanalizacyjnej zaliczyć można wymianę sieci wodociągowej wykonanej z rur azbestowo-cementowych, będącą zadaniem realizowanym na podstawie przepisów Ustawy Prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001r. (Dz. U. 62 poz. 627) [Wieloletni plan..., 2010]. Przepisy prawa nakładają na Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Kaliszu obowiązek wymiany posiadanej sieci azbesto-cementowej do końca 2032 roku. Aktualnie Spółka posiada jeszcze prawie 20 km sieci z tego materiału, do 2020 planowana jest wymiana ponad połowy sieci.

## Korzyści z budowy infrastruktury technicznej

Wraz z budową urządzeń infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, Miasto Kalisz – po podjęciu przez Radę Miejską stosownej uchwały [Ustawa o gospodarce nieruchomościami, 1997, art. 146.2] – ma prawo do pobierania opłaty adiacenckiej, ustalonej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. Opłata ta stanowi dochód własny Miasta, jej istotą jest uczestnictwo właścicieli nieruchomości w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Sytuacja ta dotyczy także użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wnieśli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego [Ustawa o gospodarce nieruchomościami, 1997, art. 144.1]. Decyzję o ustaleniu opłaty adiacenckiej może wydać Prezydent Miasta zawsze, kiedy stworzone zostają warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Wydanie przedmiotowej decyzji może nastąpić w okresie do 3 lat od dnia

stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała Rady Miejskiej. Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale Rady Miejskiej obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Wysokość opłaty adiacenckiej zależy od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej, nie może ona jednak przekroczyć 50% wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej. Wartości te ustala się według stanu nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu oraz według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Do ustalenia opłaty konieczne jest uzyskanie opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości. Opinia ta sporządzana jest w formie operatu szacunkowego.

Na terenie miasta Kalisza obowiązywała od 2004 roku opłata adiacencka w wysokości 35% wzrostu wartości nieruchomości [Uchwała Rady Miejskiej Kalisza w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej od wybudowania infrastruktury technicznej, 2004]. Stawka opłaty została obniżona o 15 punktów procentowych w 2008 roku [Uchwała Rady Miejskiej Kalisza zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej od wybudowania infrastruktury technicznej 2008]. Decyzja organów Miasta podyktowana była doświadczeniami z pobierania opłaty adiacenckiej, naliczanej od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości. Pierwotnie stawka opłaty adiacenckiej tzw. „podziałowej” została ustalona na poziomie 35%, po dokonaniu analizy funkcjonujących stawek opłaty adiacenckiej w innych miastach i gminach. Z analizy wynikało, iż w badanych miastach i gminach (były to: Koszalin, Iława, Pyskowice, Łódź, Wrocław, Cieszyn, Olsztyn, Warszawa Ursynów, Ustka, Mrągowo, Płock, Bielsko Biała, Elbląg, Bydgoszcz, Zielona Góra, Kędzierzyn

Koźle, Jarosław, Swarzędz, Ostróda, Strzelce Opolskie) najczęściej stosowano stawkę opłaty równą 50% wzrostu wartości nieruchomości. Negatywnie oceniono ustalanie przez inne gminy stawki na poziomie 10% lub 20%, uzasadniając ocenę obawą, iż wydatki poniesione na ustalenie wzrostu wartości nieruchomości (koszt sporządzenia operatu szacunkowego i inne) mogą okazać się wyższe, niż ustalona opłata. Uznano wówczas, iż sposób obliczania opłat powoduje obciążenia właściciela nieruchomości niezbyt wysoką opłatą, a wyższa stawka daje możliwość uzyskania realnego dochodu przez gminę [uzasadnienie do Uchwały Rady Miejskiej Kalisza w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej od wybudowania infrastruktury technicznej, 2004]. Ustalono opłatę na poziomie zbliżonym do średniej wynikających ze stawek przyjętych w analizowanych miastach i gminach. Po upływie czterech lat i zdobyciu bogatego doświadczenia w pobieraniu opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek jej podziału, Rada Miejska zmieniła stanowisko w sprawie stawki opłaty adiacenckiej tzw. „infrastrukturalnej”. Zmiana ta spowodowana była trzema czynnikami: negatywnym odbiorem wysokiej w opinii mieszkańców Kalisza opłaty adiacenckiej naliczanej przy podziale nieruchomości (po krótkim czasie funkcjonowania została ona obniżona z 35% do 20%), dość szeroką skalą inwestycji, która to powoduje, iż liczba decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej będzie na tyle duża, aby odnotować w budżecie miasta zauważalne wpływy z tej opłaty oraz – prawdopodobnie najważniejszym czynnikiem – możliwością mobilizacji właścicieli nieruchomości do podłączenia do wybudowanej infrastruktury technicznej. Koszty podłączenia, podobnie jak koszty opłaty adiacenckiej, ponosi właściciel nieruchomości. W przypadku nieruchomości zabudowanych brak – poza sytuacją, kiedy nieruchomość nie posiada szczelnego zbiornika bezodpływowego lub ekologicznej przydomowej oczyszczalni ścieków, czyli nie został zapewniony zgodny z przepisami prawa sposób odprowadzania ścieków czy ich neutralizowania – efektywnych instrumentów, za pomocą których Miasto mogłoby skłonić właścicieli nieruchomości zabudowanych do podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

Wobec licznych odwołań i protestów mieszkańców w związku z naliczaniem opłaty adiacenckiej w związku z budową dróg oraz niewielkiej różnicy pomiędzy przychodami z opłaty a kosztami jej naliczenia, w 2010 roku stawkę obniżono do wysokości 1% [Uchwała Rady Miejskiej Kalisza zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej od wybudowania infrastruktury technicznej, 2010]. W praktyce oznacza to, iż opłata – z uwagi na koszty postępowania – nie będzie naliczana. W uzasadnieniu uchwały znalazła się jednak sugestia ponownej analizy zmiany stawki opłaty po zakończeniu inwestycji realizowanych w ramach projektu pn. „Program budowy dróg osiedlowych” oraz akcji związanej z przyłączaniem nieruchomości do wybudowanych ze środków miasta oraz z budżetu Unii Europejskiej.

Obniżenie stawki opłaty adiacenckiej „infrastrukturalnej” nastąpiło na skutek wysłuchania argumentów mieszkańców miasta: pobieranie opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek budowy dróg było postrzegane jako niesprawiedliwe z uwagi na fakt, iż realizowane inwestycje były przede wszystkim nadrabianiem zaległości i zaniebdań miasta w stosunku do jego mieszkańców. Ponadto obniżenie stawki rozpatrywano jako możliwość mobilizacji właścicieli nieruchomości do podłączenia lub przełączenia wewnętrznych instalacji do wybudowanej infrastruktury technicznej, wpływającej na jakość środowiska naturalnego: skierowanie większej ilości ścieków do Grupowej Oczyszczalni Ścieków w Kucharach powinno pozwolić na przywrócenie rzece Prośnie i jej dopływom ładu ekologicznego i przyczyni się do poprawy estetyki miasta oraz wzrostu komfortu życia mieszkańców Kalisza.

W odniesieniu do inwestycji w zakresie budowy przyłączy sieci ciepłych analizy wykonane przez rzeczoznawców majątkowych nie wykazują wzrostu wartości nieruchomości na skutek budowy tego typu infrastruktury. Na lokalnym rynku nieruchomości transakcje gruntami z dostępem do sieci ciepłowniczej osiągają porównywalne lub podobne ceny do transakcji gruntami bez dostępu do ciepłociągów.

Wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej w Kaliszu odnotowano w latach 2008-2010, wyniosły one w sumie 18 857 zł (z czego ponad dwie trzecie środków wpłynęło do budżetu miasta w 2009 roku) i stanowiły średnio zaledwie 0,017% dochodów miasta w tych latach. Wpływy z opłat adiacenckich „podziałowych” są znacznie wyższe. W Tabeli 3 zestawiono wpływy z opłaty adiacenckiej w Kaliszu.

Opłata adiacencka „infrastrukturalna” funkcjonuje także w przypadku scalenia i podziału nieruchomości. Wówczas gmina zobowiązana jest do wybudowania na gruntach objętych uchwałą o scaleniu i podziale nieruchomości niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej [Ustawa o gospodarce nieruchomościami, 1997, art. 104.2.6]. Przykładem takiego rozwoju infrastruktury, i jednocześnie poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości i stworzenia możliwości ich efektywnego wykorzystania na cele mieszkaniowe jednorodzinne, jest proces scalenia i podziału nieruchomości na osiedlu Chmielnik w Kaliszu. W 2007 roku Rada Miejska Kalisza podjęła uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału terenów położonych na osiedlu Chmielnik. Scaleniem i podziałem objęto nieruchomości o łącznym obszarze 8,5567 ha. Prace geodezyjne

**Tabela 3**

Wpływy z opłaty adiacenckiej w latach 2006-2011 w Kaliszu

Wyszczególnienie	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Opłata adiacencka ogółem [zł]	59 089	103 095	120 836	138 458	117 294	79 258
w tym:						
podziałowa	59 089	103 095	118 624	125 405	113 702	79 258
infrastrukturalna	0	0	2 212	13 053	3 592	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Geodezji i Kartografii Urzędu Miejskiego w Kaliszu



i szacunkowe rozpoczęte zostały w tym samym roku, obejmowały one:

- sporządzenie geodezyjnego opracowania granic zewnętrznych gruntów objętych scaleniem i podziałem, propozycji rozstrzygnięć dotyczących przyznania nowych nieruchomości dotychczasowym właścicielom,
- ustalenie powierzchni działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi,
- ustalenie wysokości rozliczeń pomiędzy właścicielami nieruchomości oraz pomiędzy właścicielami nieruchomości a Miastem Kalisz,
- sporządzenie do uchwały o scaleniu i podziale geodezyjnej dokumentacji projektowej,
- określenie wielkości odszkodowań za działki gruntu wydzielone pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących, a także za ewentualne urządzenia, których właściciele lub użytkownicy w rzeczywistości nie mogli odłączyć od gruntu (w tym za drzewa i krzewy),
- ustalenie wysokości opłat adiacencjonalnych poprzez określenie wartości nieruchomości.

Po zakończeniu powyższych prac, Rada Miejska Kalisza podjęła uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości. Jednocześnie, zgodnie z obowiązkiem miasta wynikającymi z ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalono termin planowanej budowy urządzeń infrastruktury technicznej: sieci wodno-kanalizacyjnej oraz dróg gminnych na lata 2009-2015. Infrastruktura ta uwzględniona została przy określeniu wartości nieruchomości po scaleniu i podziale, od której Prezydent Miasta Kalisza ustalił opłatę adiacencjonalną w wysokości 25% wzrostu wartości nieruchomości w stosunku do wartości nieruchomości dotąd posiadanych (stawka ta określona została w uchwale Rady Miejskiej o scaleniu i podziale), opłaty ustalone wcześniej przez rzeczoznawcę majątkowego zostaną zwaloryzowane na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty.

W wyniku scalenia i podziału pod nowe drogi wydzielono grunty o łącznej powierzchni 1,2291 ha, Miasto Kalisz wypłaciło już za większość z tych gruntów odszkodowania, ustalone w rokowaniach, nie wyższe niż wartość rynkowa nieruchomości.

## Pozyskiwanie terenów na inwestycje infrastrukturalne

**D**ostępność komunikacyjna Kalisza nie jest jego mocną stroną, problemy dotyczą dostępności komunikacyjnej miasta, zarówno zewnętrznej, jak i wewnętrznej. W mieście wyróżnia się dwa podstawowe układy drogowe: w części śródmieścia jest to modelowy układ obwodnicowo-promienisty, natomiast na pozostałym terenie dominuje mieszany układ drogowy z cechami układu rusztowego. Łączna długość dróg publicznych w granicach miasta wynosi 306,68 km, w tym długość dróg krajowych wynosi 20,89 km, wojewódzkich 9,57 km, powiatowych 85,14 km, gminnych 191,08 km. Powierzchnia dróg to 2,4 km<sup>2</sup>, co stanowi około 3,5% powierzchni miasta.

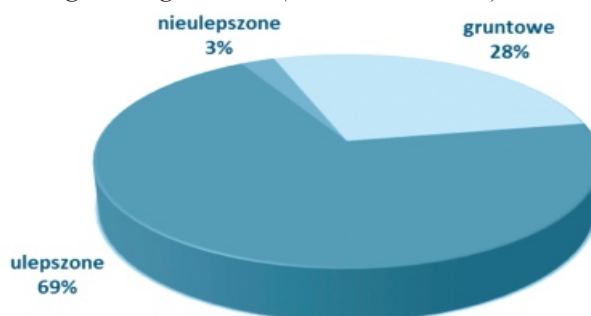
Stan nawierzchni dróg jest zróżnicowany. Zaledwie 2/3 dróg (pod względem długości) w Kaliszu to drogi urządzone: o ulepszonej (bitumiczna, betonowa lub z kostki brukowej) lub nieulepszonej (brukowcowej lub tłuczniowej) nawierzchni.

Aż 28% dróg w Kaliszu pod względem długości (22% pod względem powierzchni) to drogi gruntowe – wzmocnione żwirem/żuzłem lub naturalne (z gruntu rodzimego), jednak widoczna jest znakomita przewaga dróg o nawierzchni twardej. Od 2005 roku urządzono w Kaliszu 52,9 km (ponad 0,36 km<sup>2</sup>) dróg, co daje wzrost o 31% pod względem długości w latach 2005-2011. Generalnie nawierzchnie ulic wykonanych bądź zmodernizowanych w ostatnich latach, charakteryzują się dobrym stanem technicznym. Istnieją jednak odcinki dróg o zniszczonych nawierzchniach. Miasto posiada wiele dróg o nawierzchni gruntowej, występujących głównie w rejonach nowopowstałych osiedli mieszkaniowych oraz stosunkowo niedawno przejętych

przez miasto terenów przyległych miejscowości (Sulisławice, Dobrzec). Szybki rozwój w dziedzinie motoryzacji oraz przemian strukturalno-przestrzennych doprowadził do przeciążenia układu istniejącej sieci dróg publicznych (szczególnie w rejonie śródmieścia). Obecnie niezwłoczne uporządkowanie wymaga ruchu w centrum miasta, które jest obciążone – oprócz ruchu typowo wewnętrznego – ruchem tranzytowym. Układ przestrzenny Kalisza ukształtował się już w okresie średniowiecza, na jego bazie następowało dalsze formowanie się sieci osadniczej, w tym sieci ulic i dróg, stanowiących układ komunikacyjny miasta. Nie bez znaczenia dla tego procesu była konieczność tworzenia dużej liczby mostów na rzekach i kanałach przecinających miasto. Proces tworzenia układu transportowego trwa nadal, rozwój gospodarczy Kalisza wymaga efektywnego kształtowania układu dróg. W ciągu istniejącej sieci dróg miejskich zlokalizowane są 33 obiekty mostowe o łącznej długości 1250,04 m [dane ZDM w Kaliszu]. Około połowa obiektów mostowych wybudowana została do roku 1970. Z wykonanych przeglądów oraz ekspertyz obiektów mostowych wynika, że niektóre z nich wymagają gruntownych napraw lub przebudowy [Uchwała Rady Miejskiej Kalisza w sprawie przyjęcia Planu Rozwoju Lokalnego..., 2006]. Poza nakładami na pokrycie kosztów prac związanych z budową sieci dróg i infrastruktury technicznej, miasto ponosi dodatkowo wydatki związane z wykupem gruntów przeznaczonych pod drogi lub wypłatą odszkodowań za nieruchomości, które z mocy prawa stały się własnością miasta, miasta na prawach powiatu lub (z uwagi na fakt, iż Prezydent Miasta Kalisza – miasta na prawach powiatu, wykonując zadania zlecone z zakresu administracji rządowej, zajmuje się również gospodarowaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa) wchodzą w skład zasobu Skarbu Państwa [Borodo, 2008]. Wydzielanie gruntów pod drogi

### Wykres 1

Struktura długości dróg w Kaliszu (stan na 31.12.2011r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ZDM w Kaliszu

publiczne (a także budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji) jest, na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami [Ustawa o gospodarce nieruchomościami, 1997, art. 6.1], celem publicznym. Wydzielenie części nieruchomości na cel drogowy może nastąpić zgodnie z planem miejscowym, jeśli taki obowiązuje oraz niezależnie od ustaleń planu miejscowego (lub w przypadku braku planu, niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej [Ustawa o gospodarce nieruchomościami, 1997, art. 95.6]. W przypadku wykupu gruntów przez miasto dochodzi do rokowań pomiędzy Prezydentem Miasta a właścicielem nieruchomości. Jeśli w drodze rokowań dochodzi do ustalenia wysokości ceny sprzedaży lub odszkodowania, nieruchomość lub jej część może zostać włączona do zasobu gminnego (lub powiatowego) w drodze jej sprzedaży miastu Kalisz (miastu na prawach powiatu). Zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania, cena nie powinna przekraczać wartości nieruchomości lub jej części. W przypadku wypłaty odszkodowania za nieruchomość lub jej część, która z mocy prawa przeszła na własność miasta Kalisza lub miastu Kalisza – miasta na prawach powiatu, w przypadku gdy nie podejmuje się negocjacji dotyczących wysokości odszkodowania, jego wysokość ustalana jest na podstawie wartości rynkowej nieruchomości lub jej części. Odszkodowanie przysługuje w następujących przypadkach:

- działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne (gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe) lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych z nieruchomości, których podział został dokonany na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego [Ustawa o gospodarce nieruchomościami, 1997, art. 98],
- działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących z nieruchomości objętych scalem i podziałem [Ustawa o gospodarce nieruchomościami, 1997, art. 105],
- działek gruntu wydzielonych zgodnie z art. 24e ustawy z dnia 7 września 2007r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz.U. z 2010r. Nr 26, poz. 133 i Nr 127, poz. 857),
- działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi [Ustawa o szczególnych zasadach

przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, 2003],

- działek gruntu zajętych pod drogi publiczne [Ustawa Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, 1998, art. 73.1].

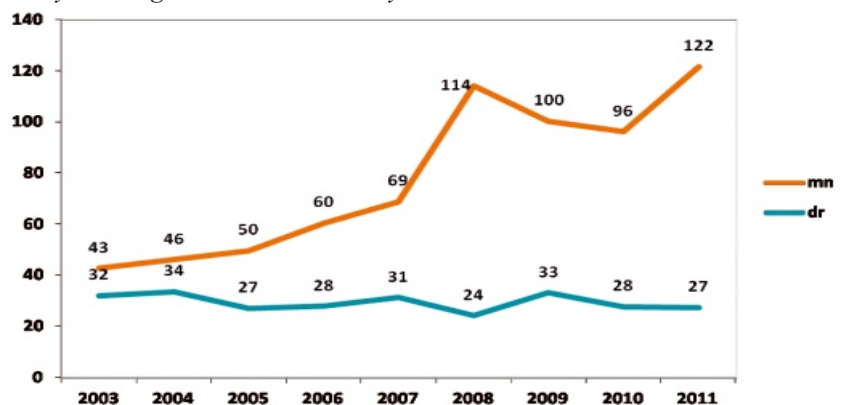
Ustalenie odszkodowania za działki gruntu przeznaczone i zajęte pod drogi publiczne stanowiło od dnia wejścia w życie zmian dokonanych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [Rozporządzenie Rady Ministrów zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, 2005] zasadniczy problem, w przepisach prawa dokonano bowiem sztucznego podziału gruntów mających w praktyce to samo docelowe przeznaczenie i zróżnicowano sposób określania ich wartości, bądź ustalania odszkodowania należnego za te grunty. I tak w różnych sytuacjach ustalana była różna wysokość odszkodowania, wynikająca często ze skrajnie zróżnicowanych wartości jednostkowych gruntu, co budziło kontrowersje wśród podmiotów bezpośrednio związanych z procesem wyceny nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowi), a także wypłaty odszkodowania (jednostki samorządu terytorialnego). Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, za grunty zajęte pod drogi należało się odszkodowanie wynikające z wartości gruntów przyległych do działki, która przeszła na własność miasta (lub miasta na prawach powiatu czy Skarbu Państwa) [Rozporządzenie Rady Ministrów zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, 2005, §36.2.2]. Zasada powyższa znalazła

uzasadnienie w fakcie, iż obecnie trudno ustalić charakter gruntów, które zostały pod drogę zajęte kilkanaście lub nawet kilkadziesiąt lat temu, brak bowiem dokumentacji (protokołów przejęcia, planów miejscowych, dokumentacji fotograficznej, wiarygodnych i rzetelnych relacji świadków) jednoznacznie wskazujących na przeznaczenie czy sposób wykorzystania gruntów przed ich zajęciem. Ustawodawca postanowił ustalić odszkodowanie na poziomie często wyższym niż ceny transakcyjne gruntów przeznaczonych pod drogi (ustalane w drodze rokowań). Drogi funkcjonujące od wielu lat położone są obecnie najczęściej na terenach zurbanizowanych, zabudowanych, o różnego rodzaju przeznaczeniu. Wartość gruntów na tych terenach często kilkakrotnie przewyższa wartość gruntów „drogowych”. Z kolei pozostałe grunty wyceniane były na podstawie cen transakcyjnych uzyskiwanych za grunty o przeznaczeniu drogowym. Ceny te utrzymywane są zazwyczaj na dość niskim poziomie, wynikającym z zasady racjonalnego gospodarowania. Kolejna zmiana rozporządzenia w sprawie wyceny jednoznacznie wskazują, iż w przypadku ustalania wysokości odszkodowań za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa należy uwzględnić przepisy art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie odzwierciedla więc wartość rzeczy utraconej [Rozporządzenie Rady Ministrów zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny..., 2011].

Wykres 2 przedstawia porównanie średnich cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod drogi w latach 2003-2011 w Kaliszu.

### Wykres 2

Ceny średnie gruntów niezabudowanych w Kaliszu w latach 2003-2011



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z aktów notarialnych oraz Rejestru Cen i Wartości Urzędu Miejskiego w Kaliszu



Z analizy cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym w latach 2003-2011 w Kaliszu wynika, iż średnia cena jednostkowa gruntu wzrosła z roku na rok (do 2008 roku, w kolejnych latach nastąpiła delikatna korekta). W analizowanym okresie średnie ceny transakcyjne gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych wzrosły ponad dwukrotnie. Analiza cen gruntów niezabudowanych (analizie nie poddano wartości nakładów poniesionych przez właścicieli na działkach gruntu) przeznaczonych pod drogi wskazuje natomiast, iż polityka miasta zmierza ku minimalizacji wydatków budżetowych w zakresie finansowaniu tego typu inwestycji. Po porównaniu jednostkowych cen średnich w latach 2003-2011 stwierdzić można, iż w niektórych latach ceny średnie były niższe niż w roku poprzednim. Szczegółowa analiza transakcji pozwala znaleźć podstawową przyczynę takiego wyniku: w roku 2005 miały miejsce transakcje zawierane przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad, która realizując inwestycję liniową (droga krajowa numer 25), proponowała właścicielom nieruchomości ceny na poziomie jednakowym dla gruntów położonych na terenie miasta Kalisza, jak i poza jego granicami. Z kolei od roku 2008 przeważają transakcje na terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym (zgodnie z planem miejscowym) [Uchwała Rady Miejskiej Kalisza w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulisławice – Kolonia Sulisławice”, 2006], jednak wykorzystywanych wciąż w celach rolniczych – grunty te zostały włączone do granic miasta 1 stycznia 2000 roku. Podobnie w 2011 odnotowano transakcje pod drogą krajową, która przebiegać będzie przez użytkowane rolniczo tereny sołectwa Dobrzec. Z uwagi na charakter gruntów, w przeważającej części brak jakiegokolwiek zabudowy, brak dostępu do infrastruktury, Miasto Kalisz stawało się właścicielem przedmiotowych gruntów ponosząc najczęściej koszt 20-35zł/m<sup>2</sup>. Ogólna analiza cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych pod drogi pokazuje, iż poziom cen był raczej stabilny, oscylował wokół trendu rosnącego w stopniu nikłym. Oznacza to, że Miasto Kalisz nie uwzględniało w określaniu wysokości ceny gruntu przeznaczonego pod drogi wzrostu cen nieruchomości na rynku lokalnym, ale także krajowym.

Wykres 3 i Wykres 4 przedstawiają charakterystykę transakcji na krajowym rynku nieruchomości w latach 2003-2010.

Analiza powyższych danych pozwala zauważyć, iż przeciętna wartość transakcji w latach 2004-2008 wzrosła (w roku 2004 nastąpił 3% spadek średniej wartości transakcji w stosunku do roku poprzedniego). Następnie zauważalny jest drastyczny spadek zarówno wartości transakcji ogółem, jak i ich liczby, aż do roku 2010, kiedy następuje korekta. Tendencje te odwzorowuje rynek kaliski, jednak zauważalne jest około roczne opóźnienie w reakcji na zjawiska możliwe do zaobserwowania w największych miastach.

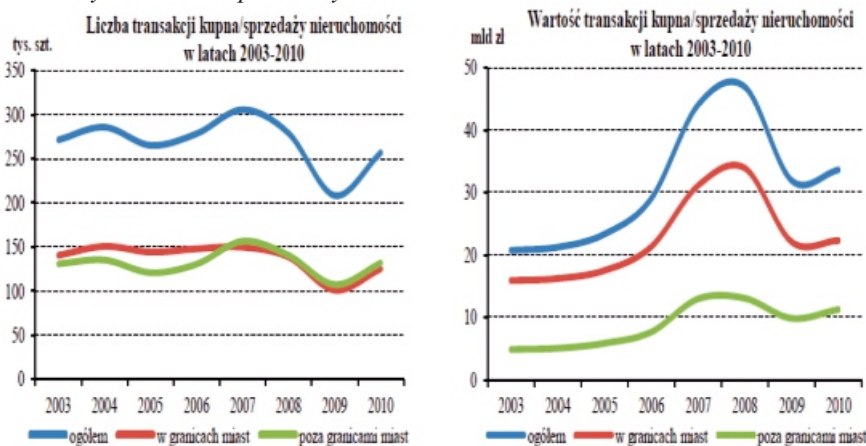
Sformułowanie przepisów prawa dotyczących wyceny nieruchomości w sposób aktualnie obowiązujący prowadzi do pewnego paradoksu – za część gruntów przeznaczonych pod drogi

właścicielom nieruchomości należy się odszkodowanie w wysokości wartości gruntu przyległego, na przykład mieszkaniowego jednorodzinnego, za inne grunty wypłacane jest odszkodowanie za grunt o przeznaczeniu drogowym lub dochodzi do zawarcia umowy kupna – sprzedaży – na poziomie cen gruntów „drogowych”, przy czym grunty te są nawet kilkakrotnie mniej cenne od gruntów o przeznaczeniu budowlanym. Istnieje niebezpieczeństwo, iż w niedalekiej przyszłości środki publiczne przeznaczone będą w ogromnej części na wykup gruntów i wypłatę odszkodowań, natomiast proces budowy dróg oraz innych elementów infrastruktury technicznej może zostać spowolniony lub zahamowany.

W ostatnich dziesięciu latach Miasto Kalisz zapłaciło ponad 22 miliony złotych za nieruchomości, na terenie których zaplanowano przebieg dróg.

### Wykres 3

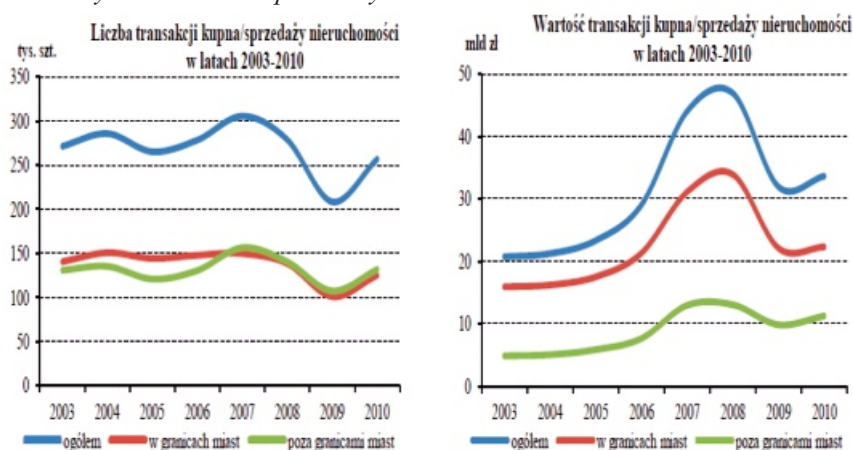
Zmiany ilościowe na polskim rynku nieruchomości w latach 2003–2010



Źródło: „Obrót nieruchomościami w 2010 r.”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, 2011.

### Wykres 4

Zmiany wartościowe na polskim rynku nieruchomości w latach 2003–2010



Źródło: „Obrót nieruchomościami w 2010 r.”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, wrzesień 2008.

**Tabela 4**

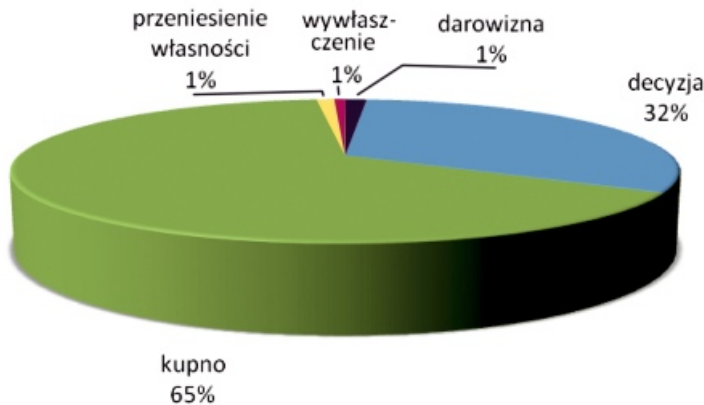
*Nabywanie gruntów pod drogi w Kaliszu w latach 2002 – 2011*

Rok	Środki przeznaczone na nabycie gruntów pod drogi	Liczba postępowań
2002	633 007	36
2003	476 143	10
2004	1 215 865	46
2005	976 742	44
2006	1 163 967	38
2007	785 550	45
2008	1 523 659	40
2009	7 022 426	74
2010	3 084 291	59
2011	5 642 531	82
<b>Razem</b>	<b>22 524 180</b>	<b>474</b>

Źródło: badania własne

**Wykres 5**

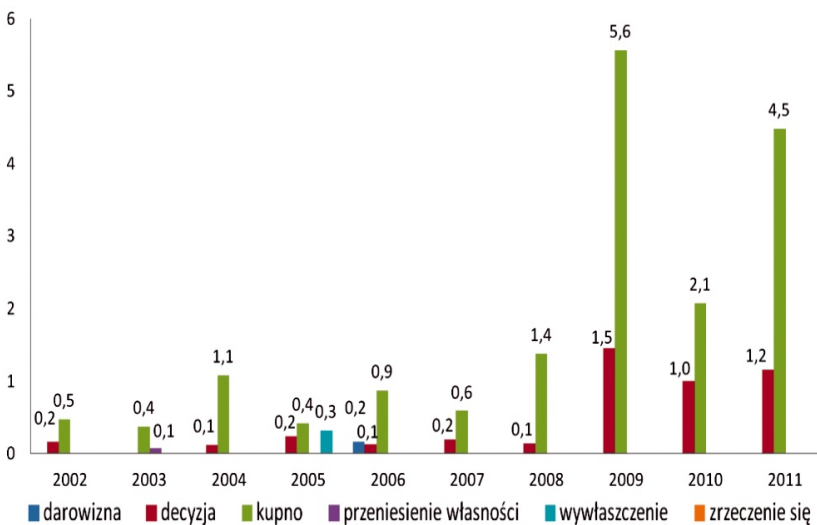
*Formy nabycia gruntów pod drogi w Kaliszu w latach 2002-2011*



Źródło: badania własne

**Wykres 6**

*Wartość transakcji i odszkodowań dotyczących nieruchomości przejętych pod drogi w latach 2002-2011 [mln zł]*



Źródło: badania własne

Wyraźnie widoczna jest dominacja nabywania gruntów pod drogi w formie umowy kupna-sprzedaży, w ten sposób miasto od 2002 roku stało się właścicielem blisko trzech czwartych powierzchni gruntów. Co dziesiąta transakcja kupna realizowana jest w postaci wymiany barterowej – gdzie Miasto oferuje nieruchomość zamienną. Procentowy rozkład form nabycia gruntów pod drogi przedstawiono na Wykresie 5.

Wśród wypłaconych odszkodowań rosnącą rolę pełnią wypłacane za nieruchomości przejęte na podstawie przepisów Ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych z 2003 roku. Odszkodowania z tytułu przejścia nieruchomości przeznaczonych pod drogi na własność Miasta, na skutek podziału dokonanego na wniosek właściciela, stanowią dość nieliczną grupę (zaledwie 8% wszystkich postępowań), natomiast co szóste postępowanie dotyczyło w ostatnich dziesięciu latach odszkodowań wypłacanych na podstawie przepisów ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną z 1998 roku – dla gruntów zajętych pod drogi publiczne. Wartość transakcji i odszkodowań dotyczących nieruchomości przejętych pod drogi w latach 2002-2011 przedstawiono na Wykresie 6.

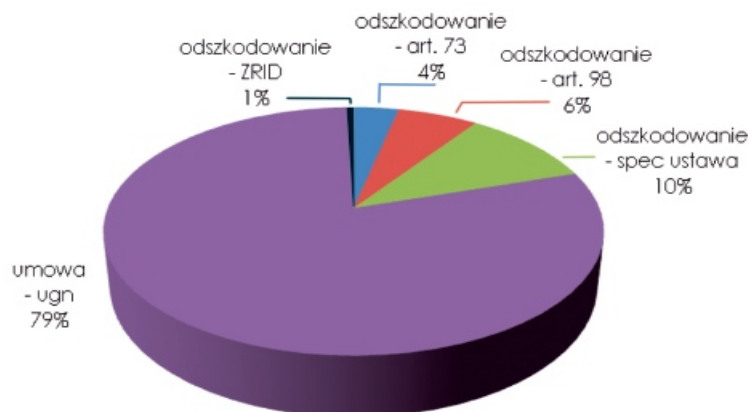
Największy udział w wydatkach Miasta Kalisza na nabycie nieruchomości przeznaczonych pod drogi ma najliczniejsza grupa – nieruchomości nabywane w drodze umowy kupna-sprzedaży, gdzie cena podlega negocjacji – blisko 80% wydatków. Procentowy rozkład sposobu nabycia nieruchomości przeznaczonych pod drogi w latach 2002-2011 przedstawiono na Wykresie 7.

Uwagę zwraca także grupa nieruchomości nabywanych w drodze tzw. Specustawy (Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych z 2003 roku). Ostatnie trzy lata pokazują, iż jest to szybki i skuteczny sposób pozyskiwania gruntów na cele budowy infrastruktury: zaledwie trzy lata funkcjonowania tego typu rozwiązań na terenie miasta skutkują przyspieszeniem prac, ale także zwiększeniem wydatków na pozyskanie terenów pod inwestycje drogowe. W omawianym okresie co piąte postępowanie toczone było na skutek wydania decyzji o lokalizacji inwestycji drogowej. Wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej przez Prezydenta Miasta powoduje natychmiastową zmianę właściciela nieruchomości, co umożliwia bezzwłoczne przystąpienie



**Wykres 7**

Wartość nieruchomości przeznaczonych pod drogi w okresie 2002-2011 z uwzględnieniem sposobu nabycia



Źródło: badania własne

gdyby prawo własności zostało zbyte w ramach wolnej woli właściciela, bez zastosowania przymusu w postaci wywłaszczenia. Wywłaszczenie nie może służyć wypłacie odszkodowania w wysokości nieadekwatnej do wartości prawa własności.

Najczęściej więc odszkodowanie wypłacane jest za część nieruchomości, z której wydzielono działkę pod drogę, tymczasem w przypadku negocjacji zmierzających do zawarcia umowy kupna-sprzedaży, rozmowy dotyczą działki przeznaczonej pod drogę, gdzie dominującym czynnikiem nie jest fakt, z jakiego rodzaju nieruchomości została ona wydzielona.

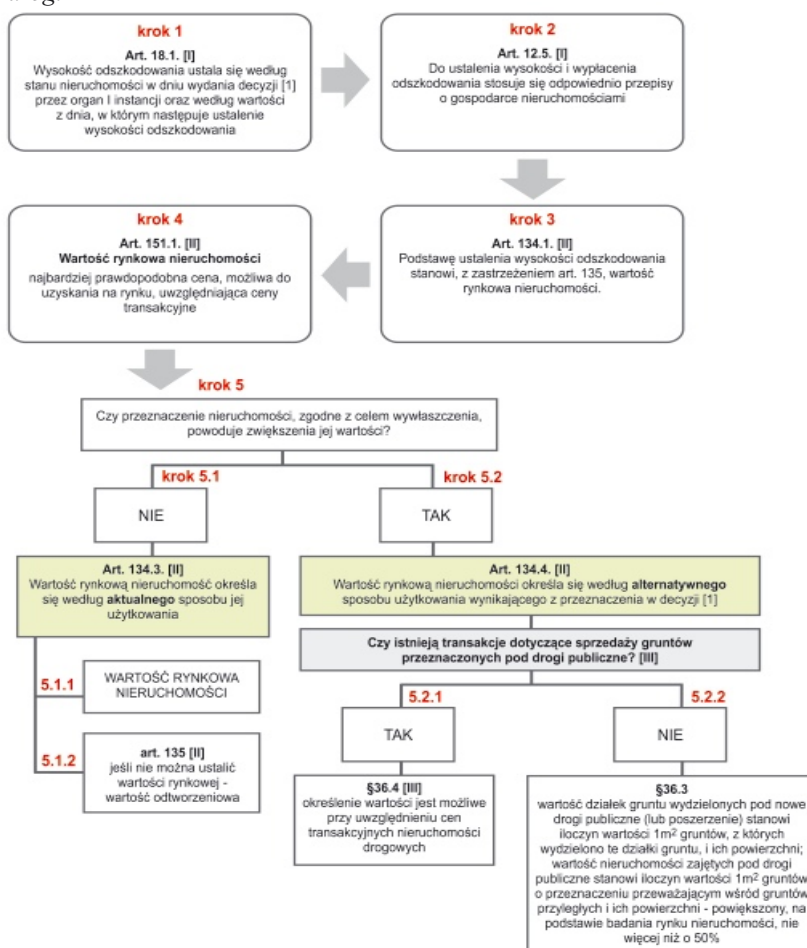
Procedurę wynikającą z przepisów prawa w przypadku ustalenia wysokości odszkodowania przedstawia Schemat 2.

do realizacji inwestycji. Odszkodowania ustalane są w dalszej kolejności, według stanu i przeznaczenia nieruchomości z dnia wydania decyzji oraz cen z dnia wydania decyzji o odszkodowaniu, odszkodowanie ustalane jest z uwzględnieniem zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. Wysokość odszkodowania za grunt przejęty pod drogę znacznie przewyższa ceny nieruchomości „drogowych”, które są przedmiotem obrotu. Wynika to z faktu, iż odszkodowanie ustalane jest na podstawie przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami, a konkretnie art. 134 ustawy, który stanowi, iż podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z powyższym przepisem, przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

W art. 134 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca pokreślił, iż odszkodowanie za wywłaszczenie nie może swoją wysokością różnić się od należności możliwej do otrzymania w obrocie cywilnoprawnym,

**Schemat 2**

Procedura ustalania wysokości odszkodowania za nieruchomości przejęte pod drogi



[I] Ustawa z dnia 10.04.2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych

[II] Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami

[III] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

[1] Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Źródło: opracowanie własne

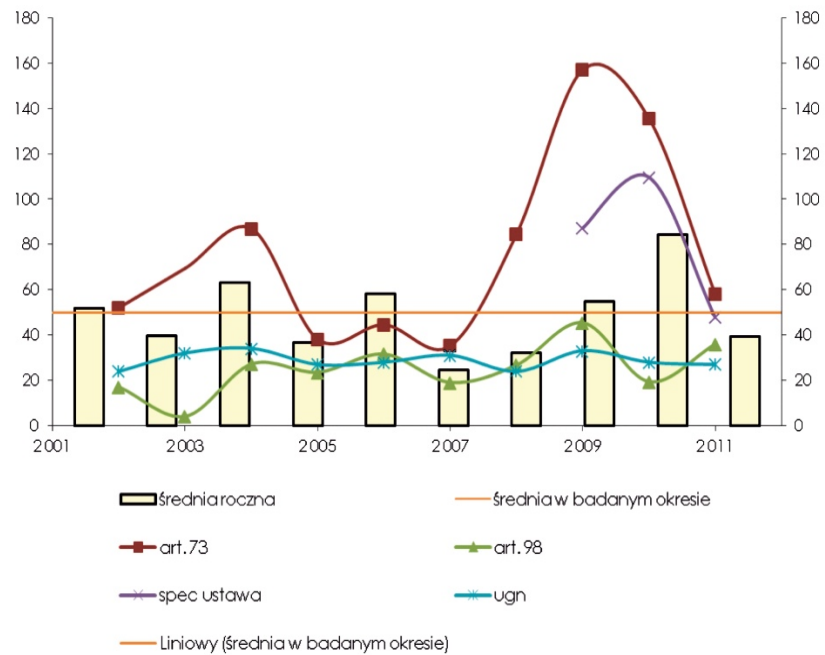
Postępowania odszkodowawcze prowadzone na podstawie ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998r.; nie uwzględnia się nakładów dokonanych przez osobę uprawnioną po utracie prawa do władania gruntem, ceny z dnia wydania decyzji o odszkodowaniu) od czasu zmiany Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w 2006 roku, kiedy grunty podzielono na przeznaczone i zajęte pod drogi, podobnie uwzględnia zasadę korzyści dla osób pozbawionych praw do nieruchomości. Wysokość odszkodowania za tego typu nieruchomości określa się na podstawie wartości grunty o przeznaczeniu dominującym wśród grunty przyległych. Różnica w stosunku do grunty przeznaczonych pod drogi w planie miejscowym czy w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi wynika z faktu, iż co prawda prawne przejęcie grunty nastąpiło z dniem 29 października 1998 roku, jednak tego typu nieruchomości zajęte pod drogi zostały w latach tak odległych, że często nie sposób ustalić ich ówczesnego przeznaczenia.

Na Wykresie 8 przedstawiono średnie ceny grunty przejętych pod drogi w latach 2002-2011.

Wyraźnie widoczna jest następująca zależność: w trybie przejmowania nieruchomości za odszkodowaniem, które nie podlega negocjacji (art. 73 oraz spec ustawa), średnie ceny jednostkowe grunty są wyższe, niż w przypadku odszkodowań podlegających negocjacji (art. 98) oraz w przypadku nabycia grunty w drodze umowy kupna-sprzedaży.



**Wykres 8**  
Średnie ceny grunty przejętych pod drogi w latach 2002-2011



Źródło: badania własne

## Rola planowania przestrzennego w przygotowywaniu terenów pod inwestycje

**Z**równoważony rozwój, zgodnie z Planem Rozwoju Lokalnego Miasta Kalisza na lata 2006-2013, jest podstawowym celem działania samorządu: zapewnia osiągnięcie wzrostu gospodarczego, który warunkowany jest między innymi aktywnością gospodarczą ludności, aktualną liczbą miejsc pracy oraz tworzeniem nowych, wiedzą i umiejętnościami kapitału ludzkiego, technologią wytwarzania i stopniem jej nowoczesności [Samuelson, Nordhaus, 2007, str. 228]. Pobudzanie wzrostu gospodarczego czy wspieranie go może nastąpić, zgodnie z teorią zrównoważonego rozwoju, poprzez przygotowanie przez władze Miasta terenów pod nowe inwestycje, które pobudzają rozwój lokalnej gospodarki i tworzenie nowych miejsc pracy. Podaż odpowiednio przygotowanych terenów pod nowe inwestycje w Polsce nadal jest niewielka, niestety oferta inwestycyjna miasta Kalisza nie poprawia ogólnopolskich statystyk. W badaniu atrakcyjności

inwestycyjnej podregionów dla działalności przemysłowej i działalności zaawansowanej technologicznie w 2011 roku [Atrakcyjność inwestycyjna województw i podregionów Polski, 2011] podregion kaliski znalazł się w przedziale o niskim stopniu atrakcyjności. W analizie brano pod uwagę podstawowe parametry decydujące o lokalizacji przedsiębiorstwa: wielkość zasobów pracy, dostępność transportową, wysokość kosztów pracy oraz poziom rozwoju infrastruktury gospodarczej. Podregion kaliski jest słabo uprzemysłowiony, cechuje się stosunkowo niską dostępnością transportową i małymi zasobami wykwalifikowanych pracowników. Szansą tego obszaru Miasta mogłyby być niskie koszty działalności (na przykład zwolnienia z podatku od nieruchomości) oraz korzyści oferowane przez specjalne strefy (podstrefy) ekonomiczne. Z kolei w analizie atrakcyjności inwestycyjnej podregionów dla działalności usługowej oraz zaawansowanej technologicznie podregion kaliski plasuje się pośrodku skali – osiąga ocenę przeciętną.

Istotną rolę w pobudzaniu wzrostu gospodarczego miasta odgrywać może także rozwój infrastruktury technicznej, w szczególności sieci dróg.



**Schemat 3**

Uwarunkowania komunikacyjne miasta Kalisza i rozwój komunikacji

STAN AKTUALNY



STAN PLANOWANY



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza

Aktualny układ komunikacyjny jest dla miasta niewystarczający, w związku z tym władze Miasta planują rozwój sieci komunikacyjnej miasta. Schemat 3 przedstawia aktualną oraz planowaną sytuację komunikacyjną w mieście. Wyraźnie widoczne jest niezbędne już dziś odciążenie rejonu śródmieścia poprzez planowaną i częściowo już realizowaną budowę układu obwodnic wewnętrznych.

## Wnioski

Aktywność Miasta Kalisza jest widoczna na lokalnym rynku nieruchomości. Miasto Kalisz w okresie 2002-2011 przejęło na cele budowy infrastruktury technicznej ponad 470 nieruchomości o powierzchni około 57 hektarów. Wartość tych nieruchomości to w sumie 22 miliony złotych. Na cele publiczne (drogi, wały prze-

ciwopowodziowe, poszerzenie cmentarza komunalnego, stacje transformatorowe) zakupiono ponad 320 nieruchomości, za ponad 150 wypłacono odszkodowania.

Zapewnienie zrównoważonego rozwoju miasta Kalisza wymaga planowania strategicznego, które łączy problematykę społeczną, gospodarczą i przestrzenną. Doceniając wagę planowania długookresowego, organy miasta, z udziałem specjalistów, opracowały „Strategię Rozwoju Kalisza na lata 2004-2013”, która jest podstawowym dokumentem decyzyjnym, określającym kierunki działania w długim okresie oraz stanowiącym podstawę planowania operacyjnego. Plan strategiczny miasta jest elastyczny, cele ulegają modyfikacji w związku z pojawianiem się zmian w otoczeniu.

Realizacja jednego z najistotniejszych działań w dążeniu do zrównoważonego rozwoju Kalisza, kształtowania

ładu przestrzennego i infrastrukturalnego, wymaga inwestycji wspierających wzrost konkurencyjności miasta. Osiągnięcie tego celu będzie możliwe, jeśli miasto skoncentruje wydatki inwestycyjne na budowę, rozbudowę i modernizację dróg, także zewnętrznych, które są niezbędne z uwagi na ograniczoną makro dostępność Miasta spowodowaną między innymi lokalizacją z dala od istniejących i planowanych autostrad. Ważne są także inwestycje w innego rodzaju infrastrukturę techniczną. Konieczne jest stworzenie warunków niematerialnych do zwiększania aktywności gospodarczej na terenie miasta. Cele strategiczne Kalisza oraz wszelkie działania podejmowane przez organy miasta powinny być spójne z celami strategicznymi województwa wielkopolskiego oraz odzwierciedlać kierunki długofalowej polityki społeczno gospodarczej kraju.

## Literatura

1. Adameczyk J., Nitkiewicz T., *Programowanie zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2007.
2. *Atrakcyjność inwestycyjna województw i podregionów Polski 2008*, red. Kalinowski T., Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, Gdańsk 2008.
3. Bień A.K.R.J., Nowecki G., *Kataster i podatek od nieruchomości, cz. I*, Monitor Podatkowy nr 2/1995.
4. Borodo A., *Samorząd terytorialny: system prawno finansowy*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2008.
5. *Encyklopedia Prawa*, red. Kalina-Prasznica U., Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 1999.

6. *Giordano K., Planowanie zrównoważonego rozwoju gminy w praktyce, Katolicki Uniwersytet Lubelski, Lublin 2006.*
7. *Główny Urząd Statystyczny, „Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w 2007r.”, Warszawa, wrzesień 2008 roku.*
8. *Główny Urząd Statystyczny, „Obrót nieruchomościami w 2010r.”, Warszawa, wrzesień 2008.*
9. *Kopaliński W., Słownik wyrazów obcych i zwrotów obcojęzycznych, pierwsze wydanie w Internecie, www.sloownik-online.pl/kopalinski.*
10. *Kucharska Stasiak E., Nieruchomość a rynek, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2002.*
11. *Nogalski B., Klimek A., Nikel M.E., Zmiany strukturalne w służbie geodezyjnej i kartograficznej. Mogą czy konieczność? – materiały konferencyjne z XIII Konferencji Naukowo-technicznej z cyklu „Kataster nieruchomości” na temat „Kierunki modernizacji katastru nieruchomości z punktu widzenia pełnionej funkcji”, Kalisz 18-19 września 2008.*
12. *Samuelson P., Nordhaus W., Ekonomia, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2007.*
13. *Strategia Rozwoju Transportu w Kaliszu na lata 2008 - 2020 wraz z Programem Rozwoju Transportu w Kaliszu na lata 2008 – 2013, Warszawa – Kalisz, 2008.*
14. *Teoria i praktyka zrównoważonego rozwoju, red. Graczyk A., Katedr Ekonomiki Ekologicznej Akademii Ekonomicznej im. O. Langego we Wrocławiu, Białystok-Wrocław 2007.*
15. *Wojciechowski E., Zarządzanie w samorządzie terytorialnym, Difin, Warszawa 2003.*
16. *Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.01.142.1591 z późn. zm.).*
17. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami).*
18. *Ustawa z dnia 13 października 1998r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.).*
19. *Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r. z późn. zm.).*
20. *Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 10.05.2003r. z późn. zm.).*
21. *Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z dnia 2 maja 2001r.).*
22. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.*
23. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 196 poz. 1628 z dnia 7 października 2005r.).*
24. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 165 z dnia 11.08.2011r., poz. 985).*
25. *Uchwała nr XXI/337/2004 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 czerwca 2004 roku w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej od wybudowania infrastruktury technicznej.*
26. *Uchwała Rady Miejskiej Kalisza Nr XXXIV/527/2005 z dnia 30.06.2005r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Kalisza.*
27. *Uchwała Rady Miejskiej Kalisza Nr XLI/643/2006 z dnia 2 marca 2006r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulisławice – Kolonia Sulisławice.*
28. *Uchwała Nr XLVIII/713/2006 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 29 czerwca 2006r. w sprawie przyjęcia Planu Rozwoju Lokalnego Miasta Kalisza na lata 2006-2013 z załącznikiem – Plan rozwoju lokalnego miasta Kalisza na lata 2006-2013.*
29. *Uchwała Nr V/44/2007 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 25 stycznia 2007 roku w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości.*
30. *Uchwała Nr XXV/388/2008 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 26 czerwca 2008 roku w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w Kaliszu pomiędzy ulicami: Warszawską, Botaniczną i Olszową.*
31. *Uchwała Nr XXVI/401/2008 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 29 września 2008 roku zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej od wybudowania infrastruktury technicznej.*
32. *Uchwała Nr XLVI/663/2010 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 25 marca 2010 roku zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej od wybudowania infrastruktury technicznej.*
33. *Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia dotycząca postępowania na „Sporządzanie wycen lub opinii dla nieruchomości położonych na terenie miasta Kalisza dla potrzeb Wydziału Geodezji i Kartografii”, Urząd Miejski w Kaliszu, Kalisz, 18 grudnia 2007 roku.*
34. *Strategia Rozwoju Transportu w Kaliszu na lata 2008 - 2020 wraz z Programem Rozwoju Transportu w Kaliszu na lata 2008 – 2013, Warszawa, Kalisz 2008.*
35. *Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na lata 2011 – 2013, PWiK Sp. z o.o. w Kaliszu, Kalisz 2010.*



# PODATEK NIEKONIECZNIE KATASTROFALNY

Polemika ze stanowiskiem zaprezentowanym w artykule Elżbiety Ochockiej oraz Waldemara Szewca p.t. „Podatek katastr(of)alny na szczęście zaniechany eksperyment” opublikowanym w Biuletynie Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego Nr 1/2012(31).



Janusz Andrzejewski  
Rzecznawca Majątkowy Nr 2115

**W** Biuletynie Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego Nr 1/2012(31) ukazał się artykuł autorstwa Elżbiety Ochockiej oraz Waldemara Szewca p.t. „Podatek katastr(of)alny na szczęście zaniechany eksperyment”. Autorzy opracowania ustosunkowując się bardzo negatywnie do samej idei wprowadzenia podatku od wartości nieruchomości (*ad valorem*) w swoich argumentacjach m.in. w części dotyczącej ujęcia ekonomicznego ww. podatku w zaprezentowanych przykładach przyjmują bez uzasadnienia stawkę opodatkowania *ad valorem* na poziomie 3% wychodząc zapewne z założenia, że poziom ten musi odpowiadać obecnemu poziomowi stawki z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste.

Ponieważ osobiście uczestniczyłem w pracach pilotażowych dotyczących określenia zasad i analizy skutków zmiany systemu opodatkowania nieruchomości w Polsce chciałem w tym miejscu krótko odnieść się też ww. artykułu.

Decyzja o celowości przejścia z systemu opodatkowania opartego na powierzchni nieruchomości do systemu *ad valorem* poprzedzona musi być udzieleniem odpowiedzi na kilka podstawowych zagadnień:

- czy powiązanie podatku od nieruchomości z jej wartością zwiększy sprawiedliwie rozłożenie ciężaru podatkowego?
- czy koszty przejścia na nowy system będą akceptowalne?
- czy nowy system zlikwiduje opłaty, których podstawą jest wartość nieruchomości?
- jaki poziom dochodów winien być uzyskiwany przy funkcjonowaniu nowego systemu?

Nie wchodząc bardzo szczegółowo w istotę ww. zagadnień należy w tym miejscu uzmysłowić czytelnikowi, że podstawowym założeniem przyjętym na etapie prac pilotażowych było przyjęcie tzw. zasady neutralności dochodów podatkowych bezpośrednio po wdrożeniu nowego systemu. Zasada powyższa oznacza, że poziom dochodów Gminy po zmianie systemu pozostałby w przybliżeniu na takim samym poziomie jak przed wdrożeniem nowego systemu.

Wprowadzenie formuły opodatkowania *ad valorem* skutkuje zmianami w zakresie zobowiązań podatkowych. Niektórzy właściciele nieruchomości byłiby obciążeni większymi kwotami zobowiązań, a niektórzy mniejszymi. W badaniach prowadzonych w ramach programu USAID przez ekspertów Fundacji Krakowski Instytut Nieruchomości oraz Barents Group LLC w roku 1999 przy uwzględnieniu zasady neutralności dochodów oraz ówczesnego stanu rynku nieruchomości w przypadku miasta Poznania uzyskano następujące wskaźniki szacunkowe:

**Stawka *ad valorem* dla nieruchomości mieszkalnych wyniosłaby ok. 0,10 %.**

**Stawka *ad valorem* dla nieruchomości komercyjnych i przemysłowych wyniosłaby ok. 0,49 %.**

W odniesieniu do wymiaru podatku od nieruchomości:

- dla ok. 57% nieruchomości nastąpiłby wzrost podatku,
- dla ok. 42% nieruchomości nastąpiłoby zmniejszenie podatku,
- dla ok. 1% nieruchomości podatek pozostałby bez zmian.

Stawka *ad valorem* dla nieruchomości mieszkalnych wyniosłaby ok. 0,10 %.

Stawka *ad valorem* dla nieruchomości komercyjnych i przemysłowych wyniosłaby ok. 0,49 %.

Przywołane wyżej stawki znacząco (prawie dziesięciokrotnie!) odbiegają od przyjętych przez autorów cytowanego na początku artykułu, który dość jednostronnie przedstawia zagadnienie i wpisuje się w cykliczne negatywne komentarze prasowe co do braku społecznej akceptacji reformowania systemu opodatkowania nieruchomości. Niestety od czasu, gdy przedstawiciel Ministerstwa Finansów pomylił się publicznie w wypowiedzi dotyczącej potencjalnej stawki opodatkowania *ad valorem*, podając ją w procentach, a nie w promilach, brak jest spokojnej i rzeczowej dyskusji na przedmiotowy temat.



# BEZSKUTECZNOŚĆ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI PRZEZ UPADŁEGO, A OBOWIĄZEK JEJ PRZEKAZANIA DO MASY UPADŁOŚCI I SPRZEDAŻ TEJ NIERUCHOMOŚCI PRZEZ SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI



**Ryszard Brudkiewicz**  
Radca Prawny  
Kancelaria Radców Prawnych Brudkiewicz,  
Musiał, Suchecka i Partnerzy w Poznaniu



**Marcin Jaraczewski**  
Aplikant Radcowski  
Kancelaria Radców Prawnych Brudkiewicz,  
Musiał, Suchecka i Partnerzy w Poznaniu

Z praktycznego punktu widzenia, skutki sprzedaży nieruchomości przez upadłego przed ogłoszeniem jego upadłości mają zazwyczaj bardzo istotny wpływ na dalszy przebieg postępowania. Nierzadko bowiem taka nieruchomość może być jedynym majątkiem upadłego, z którego wierzyciele uzyskają jakiegokolwiek spłaty. Sposób sformułowania przepisów ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze nie ułatwia w tym przypadku zadania, dlatego nietrudno o spory co do tego, jakie prawa i obowiązki mają w takim przypadku syndyk masy upadłości i osoba, która od upadłego taką nieruchomość kupiła przed ogłoszeniem upadłości. Niniejszy artykuł ma na celu wyjaśnienie tej sytuacji i rozwiązanie pojawiających się wątpliwości w tym zakresie.

## Kiedy sprzedaż nieruchomości jest bezskuteczna w stosunku do masy upadłości?

**J**ako podstawa dla dalszych rozważań, niech posłuży następujący przypadek:

Jedynym współnikiem spółki ABC sp. z o.o. była spółka 123 S.A. Spółka ABC sp. z o.o. posiadała znaczne zadłużenie w stosunku do swojego właściciela. Ponieważ ABC była użytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz właścicielem wzniesionego na niej budynku, spółka uzgodniła ze współnikiem, że spłaci swoje zadłużenie w ten sposób, że sprzeda współnikowi prawo użytkowania wieczystego i prawo własności budynku, a współnik potrąci swoją wierzytelność z ceną sprzedaży. Stosowna umowa zawarta została przez te spółki w dniu 17 czerwca 2010 roku. W niedługi czas po dokonaniu tej transakcji spółka ABC złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości. W dniu 29 paź-

dziernika 2010 roku, sąd gospodarczy ogłosił upadłość spółki ABC.

W ten sposób spełniły się przesłanki zawarte w przepisie art. 128 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze. Zgodnie z tym przepisem, **bezskuteczne w stosunku do masy upadłości są czynności prawne odpłatne dokonane przez upadłego, będącego spółką, z jej współnikiem, w terminie sześciu miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości**. Nie jest to przy tym jedyna sytuacja, w której stosownie do ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze czynność upadłego jest bezskuteczna w stosunku do masy upadłości. Przepisy art. 127 i 128 tej ustawy wyliczają szereg zdarzeń, w których czynność prawna będzie bezskuteczna w stosunku do masy upadłości. Czynność prawna spełniająca przesłanki wymienione w art. 127 lub art. 128 ustawy, jest bezskuteczna w stosunku do masy upadłości z mocy samego prawa.

Ustawa przewiduje konsekwencję tej bezskuteczności. Stosownie do przepisu art. 134 ustawy, **jeżeli czynność upadłego jest bezskuteczna z mocy**

**prawa lub została uznana za bezskuteczną, to co wskutek tej czynności ubyło z majątku upadłego lub do niego nie weszło, podlega przekazaniu do masy upadłości, a gdy przekazanie w naturze nie jest możliwe, do masy upadłości powinna być wpłacona równowartość w pieniądzu.**

W praktyce, szczególnie w przypadku gdy bezskuteczność czynności dotyczy sprzedaży nieruchomości, realne jej konsekwencje budzą wątpliwości. Można je skrótowo sprowadzić do następującego pytania: **Czy syndyk może żądać przeniesienia na niego prawa własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości, której sprzedaż była bezskuteczna w stosunku do masy upadłości?**

W ocenie autora, odpowiedź brzmi: „nie”. Aby to uzasadnić poniżej wyjaśniono dwa kluczowe w tej sprawie pojęcia: „bezskuteczność w stosunku do masy upadłości” oraz „przekazanie do masy upadłości”.



## „Bezskuteczność w stosunku do masy upadłości”

**S**przedaż nieruchomości, w świetle przepisów ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze, może mieć dwojakie konsekwencje, zależnie od tego kiedy upadły ją sprzeda. Sprzedaż nieruchomości przez upadłego po ogłoszeniu upadłości zawsze będzie bezwzględnie nieważna z mocy prawa. Będzie zatem traktowana tak, jakby nigdy nie została dokonana. Odmiennie jest w przypadku sprzedaży nieruchomości w określonym czasie przed ogłoszeniem upadłości i na rzecz określonych osób lub za rażąco niską cenę. W tym przypadku sprzedaż nieruchomości będzie bezskuteczna w stosunku do masy upadłości. Co to oznacza? Chodzi o bezskuteczność, która występuje w relacji pomiędzy masą upadłości, a nabywcą nieruchomości. W relacji masa upadłości – nabywca nieruchomości (ale tylko w tej relacji), sprzedaż nieruchomości nie będzie wywoływała skutków prawnych. To sytuacja analogiczna do sytuacji wierzyciela w przypadku, o którym mowa w art. 527 k.c., kiedy dłużnik dokonuje czynności prawnej i staje się wskutek tej czynności niewypłacalny. Typowym przykładem takiej sytuacji może być właśnie sprzedaż przez dłużnika nieruchomości osobie trzeciej, zazwyczaj niedługo przed wszczęciem w stosunku do tej nieruchomości egzekucji komorniczej. Tutaj skutek bezskuteczności dotyczy relacji pomiędzy konkretnym wierzycielem, a osobą trzecią.

Wyjaśnić przy tym należy jeszcze jedną rzecz. Masa upadłości to nic innego jak majątek upadłego (z pewnymi wyłączeniami), który w masę upadłości przekształca się z mocy prawa z chwilą ogłoszenia upadłości. Nie jest więc podmiotem prawa. Wskazana wyżej relacja: masa upadłości – nabywca nieruchomości, to zatem w rzeczywistości relacja: wierzyciele upadłego – nabywca nieruchomości. Reprezentantem wierzycieli upadłego jest syndyk, jako podmiot mający za zadanie likwidację majątku upadłego w celu zaspokojenia wierzycieli upadłościowych. Syndyk działa w imieniu wszystkich wierzycieli i w celu ich równomiernego zaspokojenia. Dlatego tylko syndyk,

a nie poszczególni wierzyciele, mogą dochodzić skutków bezskuteczności przed sądem.

W odróżnieniu od nieważności, która wywiera skutek od początku (*ex tunc*) i w stosunku do wszystkich (*erga omnes*), bezskuteczność w stosunku do masy ma ograniczony skutek. Bezskuteczna sprzedaż nieruchomości nie wywiera skutków prawnych wyłącznie w relacji wierzyciele upadłego – nabywca nieruchomości. Czynność ta jest natomiast ważna i istnieje, wywołując skutki w pozostałych relacjach. Sprzedaż nieruchomości jest więc ważna i skuteczna w relacji pomiędzy upadłym a nabywcą nieruchomości, a ponadto między nabywcą nieruchomości a osobami trzecimi, np. spółką, której wydzierżawił on nabytą nieruchomość. Poza tym, skoro bezskuteczność odnosi się wyłącznie do masy upadłości, to niewątpliwie „istnieje” wyłącznie w czasie postępowania upadłościowego. Jeśli postępowanie upadłościowe zostanie umorzone lub zakończone, sprzedaż nieruchomości, będzie ponownie w pełni skuteczna. Chyba, że w toku postępowania upadłościowego nieruchomość ta zostanie sprzedana przez syndyka. O tym jak można sprzedać taką nieruchomość, będzie mowa w dalszej części artykułu.

## „Przekazanie do masy upadłości”

**N**ajpierw jednak wyjaśnić należy, co oznacza „przekazanie do masy upadłości”. Zgodnie z przytoczonym już przepisem art. 134 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze, nieruchomość sprzedana wskutek czynności bezskutecznej w stosunku do masy upadłości, powinna być, o ile to możliwe, zwrócona do masy upadłości w naturze. W przypadku przekazania nieruchomości, zrozumienie pojęcia „przekazanie” jest bardziej intuicyjne. W przypadku „przekazania” nieruchomości, w zakresie obowiązków i praw nabywcy nieruchomości oraz syndyka, możliwe są dwa rozwiązania:

1) nabywca nieruchomości powinien przenieść na syndyka prawo do nieruchomości, czyli złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o przeniesieniu na rzecz syndyka prawa własności czy użytkowania wieczystego nieruchomości, albo

2) nie ma on takiego obowiązku, a zobligowany jest tylko udostępnić nieruchomość w taki sposób, by syndyk mógł dokonać jej sprzedaży w toku postępowania upadłościowego.

Pomimo sporadycznie pojawiających się w doktrynie prawa sporów, należy się opowiedzieć za tym drugim stanowiskiem.

Po pierwsze, pamiętajmy, że bezskuteczność sprzedaży nieruchomości jest ograniczona podmiotowo – sprzedaż jest wprawdzie bezskuteczna, jednak wyłącznie w stosunku do masy upadłości, a zatem wierzycieli w postępowaniu upadłościowym. W pozostałym natomiast zakresie jest to czynność ważna i skuteczna. W odróżnieniu zatem od skutku nieważności, skutek odnosi się w tym przypadku nie do wszystkich, ale ograniczonego kręgu podmiotów. Gdyby nabywca nieruchomości miał obowiązek przenosić swoje prawa do nieruchomości na syndyka, czyniąc to traciłby te prawa. Skutek tego „oddania” nieruchomości odnosiłby się więc do wszystkich, łącznie z podmiotami, których bezskuteczność sprzedaży nieruchomości w ogóle nie dotyczyła (np. upadłego czy dzierżawcę nieruchomości).

Po drugie, bezskuteczność sprzedaży nieruchomości ograniczona jest nie tylko podmiotowo, ale i przedmiotowo – wywołuje ją ogłoszenie upadłości, a kończy prawomocne zakończenie bądź umorzenie postępowania upadłościowego. Gdyby więc w toku tego postępowania nieruchomość nie została sprzedana, po jej zakończeniu bądź umorzeniu owa bezskuteczność traciłaby podstawę – nie byłoby już masy upadłości wobec której czynność miała być bezskuteczna. Nabywca nieruchomości mógłby zatem ponownie bez ograniczeń wykonywać prawa do nabytej nieruchomości. Takich praw z oczywistych względów nabywca nieruchomości by nie miał, gdyby zmuszony był przenieść własność nieruchomości na syndyka. Co więcej, nabywca nieruchomości po zakończeniu postępowania, w toku którego nieruchomości nie sprzedano, nie miałby jakiegokolwiek środka prawnego, za pomocą którego mógłby żądać zwrócenia mu tej nieruchomości.

Z tych przyczyn, należy uznać, że obowiązkiem nabywcy nieruchomości, w przypadku względnej bezskuteczności tego nabycia, nie może być przeniesienie praw (użytkowania wieczystego czy

własności) na syndyka. Taką opinię prezentuje jednolite w tej kwestii orzecznictwo Sądu Najwyższego. Wskazuje się za to, że instytucją, którą należy analogicznie stosować, ze względu na odpowiednie odesłanie z przepisu art. 131 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze, są przepisy o ochronie wierzyciela w przypadku niewypłacalności dłużnika (dotyczące tzw. skargi pauliańskiej).

W konsekwencji wydania nieruchomości nabywca nieruchomości nabywa prawo do żądania zwrotu ceny, którą za nieruchomość zapłacił. To prawo realizuje zgłaszając swoją wierzytelność w sądzie prowadzącym postępowanie upadłościowe. Zaspokajany jest proporcjonalnie wraz z innymi wierzycielami.

## Jakie prawa ma zatem syndyk?

**W** swoim orzecznictwie Sąd Najwyższy wskazuje, że przepis art. 134 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze nie kreuje nowego stosunku prawnego między syndykiem a nabywcą nieruchomości sprzedanej przez upadłego w drodze bezskutecznej czynności prawnej. Syndyk nie może więc domagać się przeniesienia własności czy użytkowania wieczystego takiej nieruchomości. Nie może też skutecznie dochodzić przed sądem tzw. zastępczego oświadczenia woli nabywcy nieruchomości o przeniesieniu tych praw. W konsekwencji, syndykowi nie przysługuje również uprawnienie do wnioskowania o zmianę wpisów w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości, poprzez wpisanie syndyka jako jej właściciela czy użytkownika wieczystego.

Powstaje więc pytanie: w jaki sposób syndyk może spełnić swoje obowiązki i spieniężyć taką nieruchomość w celu zaspokojenia wierzycieli?

Sytuacja pozornie jest prosta. Skoro sprzedaż nieruchomości była bezskuteczna w stosunku do masy upadłości, jej sprzedaż w relacji między syndykiem, a nabywcą nieruchomości nie wywołuje żadnych skutków. Syndyk może ją więc sprzedać w toku postępowania upadłościowego tak, jakby nieruchomość ta nadal pozostawała własnością upadłego. Sprzedaż dokonywana jest zgodnie

z przepisem art. 311 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze. Żeby umożliwić sobie działanie, syndyk ma przy tym prawo domagać się od kontrahenta upadłego, by ten przekazał mu nieruchomość. Przekazanie nieruchomości nie będzie miało przy tym charakteru przeniesienia na syndyka własności nieruchomości. Przekazane mają być nie prawa, ale przedmiot tych praw. W opisanym na początku artykułu przykładzie będzie to grunt oraz budynek. Jeśli nabywca nieruchomości nie uczyni tego dobrowolnie, Syndyk będzie mógł wystąpić do sądu o nakazanie mu jej wydania. W przypadku istnienia sporu, może stać się konieczne również wytoczenie powództwa o ustalenie przez sąd bezskuteczności sprzedaży nieruchomości, dokonanej między syndykiem a nabywcą nieruchomości.

Dlaczego sytuacja jest tylko pozornie prosta? Po pierwsze dlatego, że nie jest jasne na czym ma polegać wydanie. W ocenie autora tego artykułu, wydanie nie może być połączone z obowiązkiem opróżnienia nieruchomości z osób i rzeczy, ponieważ byłaby to ingerencja w stosunki prawne, których bezskuteczność sprzedaży nieruchomości nie dotyczyła. Wydanie, to zatem, zdaniem autora, wyłącznie znoszenie egzekucji skierowanej do nieruchomości. Po drugie, sytuacja ta może budzić wątpliwości potencjalnych kupców, zainteresowanych nabyciem nieruchomości od syndyka. Oto syndyk sprzedaje bowiem nieruchomość, która jest własnością osoby trzeciej, wpisanej do księgi wieczystej jako właściciel czy użytkownik wieczysty. Podstawą prawną sprzedaży nieruchomości jest bezskuteczność jej sprzedaży przez upadłego. Jeśli w takiej sprawie nie zapadnie więc wyrok sądu stwierdzający bezskuteczność albo gdy nabywca nieruchomości zgodzi się ją wydać, syndyk może mieć problem z uwiarygodnieniem swoich praw przed potencjalnymi kupcami. Chcąc udowodnić, że może sprzedać nieruchomość, nie będąc jej właścicielem, syndyk może co najwyżej przedstawić potencjalnemu kupcowi dowody na to, że sprzedaż nieruchomości przez upadłego była bezskuteczna. W opisanym na wstępie przypadku byłyby to: umowa sprzedaży między spółką ABC sp. z o.o. a 123 S.A., odpis pełny z KRS spółki ABC sp. z o.o. (wykazujący współnika) i postanowienie o ogłoszeniu upadłości. Wszystko to należałoby

poprzeć odpowiednimi przepisami ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze. Nie trudno zauważyć, że sytuacja syndyka nie jest szczególnie komfortowa. Syndyk mógłby ewentualnie wystąpić jednak do sądu wieczystoksięgowego z wnioskiem o wpisanie w dziale III księgi wieczystej wzmianki o bezskuteczności sprzedaży nieruchomości w stosunku do masy upadłości.

## Uwagi na koniec

**W** opisaną na początku artykułu sprawie Sądy orzekały różnorodnie. Sąd I instancji uwzględnił pozew syndyka uznając, że spółka 123 S.A. ma obowiązek przenieść na syndyka prawo użytkowania wieczystego i prawo własności nieruchomości. Sąd II instancji uchylił wyrok z przyczyn formalnych, jednak w uzasadnieniu stwierdził, że nie ma podstaw do żądania przeniesienia na syndyka praw do nieruchomości, a co najwyżej przedmiotów tych praw. Ponownie rozpatrujący sprawę Sąd I instancji oddalił pozew syndyka w całości. Wskutek wniesionej apelacji przez syndyka, Sąd II instancji zobowiązał spółkę 123 S.A. do wydania nieruchomości i budynku w stanie wolnym od osób i rzeczy, a zatem do wydania składników majątkowych, a nie praw do nich. Obie strony są z wyroku niezadowolone i wniosły skargi kasacyjne do Sądu Najwyższego.

Jak widać, opisywane zagadnienie może budzić wiele wątpliwości, również nieporuszanych w tym artykule.

Przy bogactwie stosunków gospodarczych na rynku, sytuacja opisana na początku tego artykułu, będzie bezsprzecznie występowała jeszcze wielokrotnie. Choć nie jest to łatwe, powyższy artykuł miał na celu przedstawić w jak najbardziej klarowny sposób skutki takiej sytuacji. Wbrew pojawiającym się opiniom, zgodnie z którymi przedstawiona powyżej interpretacja przepisów skutkuje zmniejszeniem ochrony wierzycieli upadłościowych, w ocenie autora nie mniej istotna jest pewność i trwałość stosunków gospodarczych. Skoro syndyk może sprzedać nieruchomość będącą własnością osoby trzeciej ze względu na bezskuteczność jej sprzedaży przez upadłego, w ocenie autora artykułu, ochrona wierzycieli przez obowiązujące prawo jest wystarczająca.



# ROLA INFORMACJI W PROCESIE SZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI



**dr inż. Marian Błażek**

Biuro Doradztwa Inwestycyjnego i Wyceny  
Nieruchomości w Pobiedziskach

## Wprowadzenie

**R**ozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego<sup>1</sup> w rozdziale czwartym w par. 56 ust. 1 w punkcie 3 zobowiązuje rzeczoznawcę majątkowego do podania w operacie szacunkowym podstawy formalnej wyceny oraz źródeł danych o nieruchomości. Umocowaniem dla wymienionej dyspozycji jest zapis w par. 55 ust. 2 stanowiący, że operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości w tym wskazanie podstaw prawnych, zakresu dokonanych czynności (opis nieruchomości, ustalenie przeznaczenia, analiza i charakterystyka rynku nieruchomości), przyjętych założeń merytorycznych, a także przedstawienia toku obliczeń i wyniku końcowego wyceny wraz z uzasadnieniem. W przypadku opinii sądowej<sup>2</sup> zobowiązanie rzeczoznawcy majątkowego, biegłego sądowego wynika także z treści art. 200 par. 2 punkt 5. W literaturze wyceny nieruchomości przyjmuje się, że szacowanie nieruchomości jest zespołem czynności prowadzących do określenia wartości nieruchomości. Z kolei wycena nieruchomości jest procesem, w wyniku, którego dokonuje się określenia wartości dla różnych celów przy zastosowaniu różnych podejść, metod i technik<sup>3</sup>. Przywołanie na wstępie ww. regulacji prawnych jest istotne dla dalszych rozważań na temat pozyskiwania, przetwarzania i ujmowania w operacie szacunkowym lub w opinii sądowej materiałów źródłowych, ponieważ są to przepisy o charakterze proceduralnym dla potrzeb szacowania nieruchomości.

## Podstawy prawne pozyskiwania informacji o nieruchomości

**W**skazując podstawy prawne pozyskiwania informacji dla potrzeb wyceny nieruchomości należy przywołać istotne regulacje zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w rozporządzeniu Rady Ministrów i w ustawie o ochronie danych osobowych. W ustawie o gospodarce nieruchomościami<sup>4</sup> ustawodawca w art. 4 po raz pierwszy zdefiniował w ust. 6a pojęcie „określanie wartości nieruchomości”. W praktyce pojęcie to zarówno w operatach szacunkowych jak i w opiniach sądowych dość nagminnie jest zastępowane pojęciem „ustalanie wartości nieruchomości”. Określanie wartości nieruchomości wg intencji ustawodawcy należy rozumieć jako określanie wartości prawa własności i innych praw do nieruchomości. W tym miejscu należy zdecydowanie podkreślić, że rzeczoznawca majątkowy czy biegły sądowy w procesie szacowania określa wartość nieruchomości, a nie ustala. Określanie to czynność samodzielna rzeczoznawcy majątkowego, biegłego sądowego realizowana zgodnie z treścią art. 149-159 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wyjątkiem w tym przypadku jest ustalenie wartości katastralnej wg art. 150 ust. 1 pkt. 3 i ust. 4 ustawy o gospodarce



**mgr Szymon Błażek**

Biuro Doradztwa Inwestycyjnego i Wyceny  
Nieruchomości w Pobiedziskach

nieruchomościami. Ustalanie wartości dokonywane jest po uprzednim oszacowaniu nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy. Ponadto istota pozyskania niezbędnych informacji wynika także z treści pojęcia „nieruchomości podobnej” art. 4 ust. 16 *ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość*. Podkreślić należy, że cechy te powinny być uwzględniane przy wyborze nieruchomości podobnych. I wreszcie jako ostatnie w słowniczku ustawy w art. 4 ust. 17 zdefiniowane zostało pojęcie „stan nieruchomości”, które obejmuje stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stan zagospodarowania, stan otoczenia

<sup>1</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. *Dz.U.2004.207.2109* i z dnia 14 lipca 2011r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. *Dz.U.2011.165.985*.

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 6 czerwca 1997r. kodeks postępowania karnego. *Dz.U.1997.89.555 ze zm.*

<sup>3</sup> R. Cymerman, A. Hopfer i inni: Wycena nieruchomości. Zasady i procedury. PFSM Warszawa 2005 s. 5.

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. *Tj. Dz.U.2004.261.2603 ze zm.*

nieruchomości. W praktyce szacowania kierując się rozumieniem ustawowym podstawowych pojęć, kolejne wskazane przez ustawodawcę zobowiązania rzeczoznawcy, biegłego sądowego do pozyskiwania niezbędnych informacji ujęto w: art. 154 ust.1 w zakresie *przeznaczenia w planie miejscowym (wypis i wyrys z planu), dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych*, art. 154 ust. 2 *w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy*, art. 155 ust. 1 *wszelkie niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach wg wykazu w punktach 1-7*, ust. 2 wskazuje, że dane te *mogą mieć formę wypisów i wyrysów*, a ust. 3 zawiera także zobowiązanie dla instytucji jak: *właściwe organy, agencje, o których mowa w ust. 1 pkt. 6a, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe* do udostępniania niezbędnych danych zawartych w posiadanych zasobach dokumentów.

Szczegółowe ujęcie proceduralne wynika z rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a głównie z par. 3 ust. 2 gdzie wskazano, że *określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji*. W praktyce wyceny powyższe wskazanie proceduralne odnoszone jest do rynku lokalnego. Jeżeli natomiast na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości okaże się, że *ze względu na cechy szczególne i rodzaj nieruchomości* ustalimy brak ich w obrocie na tym rynku, to pozyskujemy informacje z rynku regionalnego (wojewódzkiego) albo krajowego, a nawet na zagranicznych rynkach nieruchomości, zgodnie z par. 26 tegoż rozporządzenia.

Pozyskując niezbędne informacji z różnych zasobów dokumentacji należy zwrócić szczególną uwagę na dane osobowe, które nie zawsze mogą być udostępnione publicznie. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej w art. 51 ust.1-5 zawiera: ramy ujawniania, pozyskiwania, gromadzenia i udostępniania tylko niezbędnych informacji, prawo do dostępu do danych, prawo do sprostowania lub usunięcia informacji nieprawdziwych, a także wskazanie w ust. 5, że: *zasady i tryb gromadzenia oraz*

*udostępnienia informacji określa ustawa*. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych w art. 6 ust. 1 stanowi, że: *za dane osobowe uważa się wszelkie informacje dotyczące zidentyfikowanej lub możliwej do zidentyfikowania osoby fizycznej*, natomiast w ust. 2 precyzuje, że: *jest to osoba, której tożsamość można określić bezpośrednio lub pośrednio, w szczególności przez powołanie się na numer identyfikacyjny albo jeden lub kilka specyficznych czynników określających jej cechy fizyczne, fizjologiczne, umysłowe, ekonomiczne, kulturowe lub społeczne*. Z kolei art. 7 zawiera ustawowe rozumienie następujących pojęć: *zbiór danych, przetwarzanie danych, system informatyczny, zabezpieczenie danych w systemie informatycznym, usuwanie danych, administrowanie danych, zgoda osoby, której dane dotyczą, odbiorcy danych i państwo trzecie*.

W świetle wyżej wymienionych regulacji prawnych pozyskiwanie informacji na potrzeby sporządzenia wyceny nieruchomości jest wyłącznym uprawnieniem rzeczoznawcy majątkowego, biegłego sądowego na mocy art. 155 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

## Zakresy pozyskiwanych informacji

**N**a potrzeby sporządzenia operatu szacunkowego lub opinii sądowej rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy pozyskuje następujące informacje<sup>5</sup>: *wstępne (cel wyceny, rodzaj nieruchomości, charakterystyka stron), prawne (właściciel – nazwa, adres, tytuł prawny do nieruchomości; użytkownik /dzierżawca – nazwa, adres, tytuł użytkowania, termin, rodzaj użytkowania; nieruchomość – nazwa, adres, numery działek ewidencyjnych, numer księgi wieczystej i obciążenia, aktualny sposób użytkowania, ustalenie przeznaczenia), lokalizacyjne (wady i zalety lokalizacji, cechy układów komunikacji, dojazd i dostęp, charakterystyka otoczenia), techniczne (grunt – powierzchnia, kształt, hipsometria, klasyfikacja gruntu, wytrzymałość gruntu, rodzaj i stan nawierzchni, zieleń, ogrodzenie, przy-*

*łącza, inne; budynek – wiek, liczb kondygnacji, konstrukcja, stan techniczny, powierzchnia zabudowy i użytkowa, kubatura, instalacje, wyposażenie, inne), porównawcze (czynsze, dochód, aktualne transakcje dotyczące nieruchomości podobnych)*. Uwzględniając obowiązujące regulacje prawne, rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy powinien pozyskać dostępne informacje dotyczące stanu prawnego, techniczno-użytkowego, zagospodarowania i otoczenia nieruchomości, a także na potrzeby analizy rynku nieruchomości w szczególności dotyczące<sup>6</sup>: *przestrzennego zasięgu rynku, struktury socjologicznej i demograficznej społeczności lokalnej, bazy ekonomicznej oraz popytu i podaży na obszarze przestrzennym rynku, a także koniunktury rynkowej*.

## Materiały źródłowe zawierające dane o nieruchomościach

**J**ak zaznaczono powyżej rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy jest zobowiązany do wykorzystania przy szacowaniu wszelkich dostępnych danych o nieruchomościach wg wykazu ustawowego zawartego w art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z praktycznego punktu widzenia na potrzeby ustalenia stanu prawnego wykorzystuje się księgę wieczystą w formie tradycyjnej lub nowej. Dla celów pogłębionej analizy nieodzowne jest poznanie pełnej treści księgi wieczystej wraz z jej aktami. Takie podejście jest uzasadnione, bowiem pozwoli na ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Drugim źródłem informacji jest kataster nieruchomości, na który składają się dokumenty geodezyjne niezbędne do wyceny nieruchomości m.in. wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów i budynków, mapy, a także rejestr cen i wartości nieruchomości. W praktyce szacowania nierzadko trzeba podejmować czynności geodezyjne identyfikowania nieruchomości wycenianej i w tym przypadku nieodzowne jest poszerzone sięganie do zasobu dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej. Z kolei pozyskiwanie danych z rejestru cen i wartości jest bardzo utrudnione ze względu na niską jego przydatność. Pomimo, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami pozo-

<sup>5</sup> Systematykę informacji przyjęto wg A. Hopfer: Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw. T. I Szacowanie nieruchomości, s. 129-131. Wyd. II. TWIGGER S.A. Warszawa 1994.

<sup>6</sup> Szerzej E. Kucharska-Stasiak: Nieruchomość a rynek. Wydawnictwo Naukowe PWN Warszawa 1997, s. 55-68.



stawia swobodę w wyborze podejścia i metody szacowania, rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy chcąc rzetelnie wykonywać swoje obowiązki, w miarę możliwości będzie korzystał z danych pozyskanych z zasobów właściwych jednostek. Za takie uznać należy bazę aktów notarialnych, które dostarczają informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości. Warto zwrócić uwagę, iż udostępnienie tych danych wiąże się z pewną odpłatnością. Problemem jest, że w zależności od starostwa powiatowego, opłata za udostępnianie danych naliczana jest w odmienny sposób. Dla przykładu za samodzielne przeglądanie aktów notarialnych stawka wynosi 40 zł od jednostki ewidencyjnej, czyli gminy. Wysokość opłaty w przypadku przesłania do danego starostwa powiatowego wyciągu z operatu szacunkowego wynosi 25 zł. Natomiast za zestawienie elektroniczne danych z rejestru cen i wartości opłaty są już różnicowane. Za pozyskanie danych w formie elektronicznej opłaty wynoszą: za jednostkę ewidencyjną 40 zł, za obręb 25 zł, 40 zł, a nawet 70 zł. Jeżeli przykładowo przyjmiemy, że gmina składa się z 15 obrębów to koszt pozyskania danych transakcyjnych wyniesie odpowiednio: 375 zł, 600 zł, 1050 zł. Na podstawie posiadanych informacji należy stwierdzić, że rzeczoznawcy majątkowi, biegli sądowi korzystają najczęściej z tych zasobów, jeżeli odpłatność za jednostkę ewidencyjną wynosi 40 zł lub 25 zł za dane pozyskane drogą samodzielnego przeglądania aktów notarialnych lub drogą elektroniczną.

Dość częste są głosy rzeczoznawców majątkowych, biegłych sądowych o dość wąskim zakresie danych gromadzonych w ramach Rejestru cen i wartości nieruchomości. Różnicowania w skali kraju są znaczące i wynikają z zastosowanego oprogramowania. W większości jednostek geodezyjnych dane gromadzone w ramach tego rejestru zawierają: jednostkę ewidencyjną, obręb, typ właściciela, dane sprzedającego i kupującego, przedmiot transakcji, oznaczenie geodezyjne, funkcję użytku gruntowego, powierzchnię nieruchomości, numer repetytorium aktu notarialnego, numer księgi wieczystej, przeznaczenie terenu, opis dodatkowy. W praktyce powszechnie ze względu na niekompletność uzyskujemy dane niepełne. W nielicznych jednostkach geodezyjnych ujmowane są ponadto klasoużytki gruntowe, wyposażenie w media techniczne, dane techniczne obiektów budowlanych.

W tym miejscu warto również wskazać na dość często występujący w aktach notarialnych bardzo ograniczony zakres danych o nieruchomości. Jeżeli jedyną informacją o nieruchomości jest księga wieczysta to ponosimy dodatkowe nakłady czasu pracy na ustalenie danych geodezyjnych. Ponadto również częste są przypadki, że akt notarialny zawiera niepełne dane geodezyjne i brak informacji o przeznaczeniu gruntów. Dotychczasowa aktywność środowiska rzeczoznawców majątkowych w zakresie podawania w aktach notarialnych pełnego zakresu danych o nieruchomościach okazała się mało skuteczna. Wydaje się, że w interesie ustawodawcy, uczestników obrotu nieruchomościami, a szczególnie rzeczoznawców majątkowych, biegłych sądowych właściwym rozwiązaniem byłoby konsekwentne stosowanie przepisów ustawy prawo o notariacie<sup>7</sup>, a szczególnie dotyczących zawartości aktu notarialnego wg art. 92. Ustawodawca w tym artykule w paragrafie 4 wskazał: *Jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.* Ustawodawca w ustawie Kodeks postępowania cywilnego w rozdziale obejmującym przepisy z zakresu prawa rzeczowego posiłkuje się pojęciem zbiór dokumentów dotyczący nieruchomości. Przeprowadzona analiza regulacji prawnych w zakresie zbioru dokumentów nieruchomości jednoznacznie wskazuje, że takim jest wskazany w art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z ostrożności wnioskowania w zakresie danych o nieruchomości, które powinny być zawarte w akcie notarialnym należy wskazać wg tejże ustawy z uwzględnieniem art. 155 na par. 1, 2, 3 i 5. Przyjęcie takiego sposobu opisu nieruchomości w akcie notarialnym skutkowałoby znacznym ograniczeniem nakładów czasu pracy i kosztów ponoszonych na pozyskanie informacji w jednym miej-

scu, a nie jak dotąd od różnych organów i jednostek wg ich właściwości terytorialnej.

Do zbioru informacji źródłowych należy zaliczyć także wszelkie dane zebrane w trakcie wizji lokalnej nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych. W zakresie czynności rzeczoznawcy majątkowego biegłego obligatoryjnym działaniem jest przeprowadzanie wizji lokalnych. Co do zasady rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy zawsze, z zachowaniem właściwego terminu, o dacie i miejscu wizji lokalnej zawiadamia strony, ich pełnomocników czy inne istotne w danej sprawie osoby wskazane przez organy lub sądy. Zdarzają się sytuacje, kiedy rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy na miejscu wizji spotyka osoby niezwiązane z przedmiotem wyceny albo z daną sprawą, ma do czynienia z agresywnym zachowaniem, czy w ogóle odmową wpuszczenia na teren posesji. Pomimo, iż rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy ma prawo, a każda osoba (szczególnie strona) ma obowiązek umożliwienia wejścia na teren nieruchomości i okazania wszelkich związanych z przedmiotem wyceny dokumentów np. projekty techniczne lub inwentaryzacje obiektów budowlanych, często przeprowadzenie wizji jest niemożliwe. Najczęściej dochodzi do takiej sytuacji, gdy przedmiotem sprawy jest nieruchomość ogrodzona, lokal w budynku, czy nieruchomość trudna do zlokalizowania. W przypadku niestawiennictwa stron na wizji (stawiennictwo jest nieobowiązkowe) rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy nie może przecież wejść na zamkniętą nieruchomość, bądź naruszać praw osób trzecich. Wydaje się, zatem, że zasadne byłoby, aby właściwe organy lub sądy jako zleceniodawcy przedmiotu wyceny wskazywały na obowiązkowe stawiennictwo stron, czy ich przedstawicieli. Wyznaczenie terminu kolejnej wizji lokalnej, korespondencja w sprawie zaistniałej sytuacji z organem lub sądem, te okoliczności wpływają na wydłużenie czasu opracowania operatu szacunkowego lub opinii.



<sup>7</sup> Ustawa prawo o notariacie z 14 lutego 1991r. – Tj. Dz.U.2008.189.1158 ze zm.

## Kryteria prawidłowo zebranych informacji

**Z**ebranie informacji o przedmiocie wyceny jak już wspomniano jest obowiązkowe w procesie szacowania nieruchomości<sup>8</sup>. Warto tu wskazać także na kodeks etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych<sup>9</sup>, a szczególnie na punkt 7 wskazujący, że czynności zawodowe powinny być wykonywane *wg najlepszej wiedzy i woli, z należytą dokładnością i starannością*. Z punktu widzenia regulacji prawnych w tym zakresie i własnego warsztatu pracy, zebrane z różnych źródeł informacje należy właściwie ocenić na potrzeby przedmiotu szacowania. Uwzględniając dokonane studia literaturowe należy wskazać na bardzo pomocną pozycję pod redakcją A. Hopfera<sup>10</sup>, w której przedstawiono *główne wątki związane z danymi i informacjami wykorzystywanymi w procesie szacowania nieruchomości*. Przystępując do wyceny nieruchomości należy dokonać oceny przydatności zebranych informacji na przykład wg kryteriów podanych w przywołanej publikacji, jak: dokładność, precyzja, rozdzielczość, zmienność, aktualność, wiarygodność, dostępność, kompletność, odpowiedzialność, koszt, wartość<sup>11</sup>. Zdaniem autorów niniejszego opracowania po wykonaniu oceny zebranych materiałów można definitywnie ustalić przydatność pozyskanych informacji na potrzeby przedmiotu wyceny.



## Nakłady pracy na opracowanie wyceny i sporządzenie opinii sądowej

**U**względniając regulacje prawne w zakresie obowiązków rzeczoznawcy majątkowego, a szczególnie dotyczące pozyskiwania informacji i analizy rynku oczywistym jest, że niezbędne jest poniesienie określonych nakładów pracy. Problem poniesionych nakładów pracy jest dosyć różnie postrzegany w praktyce szacowania przez organy, sądy, a także autorów operatów szacunkowych czy opinii sądowych. Z jednej strony wydaje się, że wielu rzeczoznawców majątkowych finalnie zaniża kwotę wynagrodzenia za sporządzenie operatu szacunkowego nie uwzględniając racjonalnie poniesionych nakładów pracy z tytułu pozyskania niezbędnych informacji. Z drugiej strony organy i sądy dość często kwestionują poniesione nakłady pracy i kwoty wynagrodzenia. Dla organów wyznacznikiem jest zasada najniższej ceny, natomiast sądy wydając postanowienia o wynagrodzeniu najczęściej kwestionują nakłady poniesione na pozyskanie informacji i danych, weryfikację terenową nieruchomości podobnych oraz na analizę rynku<sup>12</sup>. Postępowanie sądów w przypadkach zawyżonych nakładów pracy jest oczywiście uzasadnione, natomiast jeżeli dotyczy racjonalnie podanych nakładów pracy i wynikającego stąd wynagrodzenia, gdzie w uzasadnieniu postanowienia jako główną przyczynę wskazuje się m. in. korzystanie z komputerów albo czas pracy powinien być ograniczony doświadczeniem, znajomością rynku lokalnego, ograniczeniem analizy do kilkunastu aktów notarialnych ze względu na ilość wydawanych opinii, brak potrzeby analizy za każdym razem wydawania opinii, itd. W tych postanowieniach nie uwzględniono, że wyceny dokonuje się wg określonego stanu nieruchomości, w różnym przedziale czasowym i chociażby dla nieruchomości położonych przestrzennie na różnych rynkach lokal-

nych, jedynym sposobem obrony własnych racji jest odwołanie do sądu wyższej instancji. Oczywiście sporo czasu potrzeba na czynności przygotowawcze, stworzenie właściwej bazy danych, pozyskanie odpowiedniej dokumentacji, czy przeprowadzenie wizji lokalnej, ale też równie wiele czasu pochłania stworzenie tekstu operatu szacunkowego czy opinii i w ogóle proces myślowy. Biegły potrzebuje określonego czasu na zapoznanie się z aktami, przeanalizowanie wątków, określenie właściwej metody realizacji celu sformułowanego przez sąd. W sytuacjach, gdy przedmiotem opinii są sprawy stosunkowo rzadkie, biegły potrzebuje również czas na zapoznanie się z literaturą, czy konsultacje uzupełniające. Oczywiście należy dążyć do maksymalnej efektywności czasu pracy i wymagać od siebie rzetelności. Podsumowując poniesione nakłady na opracowanie operatu szacunkowego czy opinii sądowej powinniśmy bezwzględnie kierować się zasadami kodeksu etyki szczególnie ujętą w punkcie 10 *Bądź świadom wartości swojej pracy, nie proponuj wynagrodzenia niegodnego Twojego dzieła*.

## Podsumowanie

**M**ając na uwadze stosunkowo obszerny zakres problemów związanych z pozyskiwaniem i przetwarzaniem informacji na potrzeby szacowania nieruchomości, starano się wskazać zdaniem autorów te istotniejsze. Z pewnością ich katalog nie jest zamknięty. Zamyśłem istotnym było zwrócenie uwagi środowiska rzeczoznawców majątkowych, biegłych sądowych na istotne problemy pozyskania informacji zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, rozporządzeniem Rady Ministrów, z uporządkowanych baz danych o nieruchomościach, z aktów notarialnych, z kryteriami oceny prawidłowo zebranych informacji, nakładami pracy na opracowanie operatu szacunkowego czy opinii sądowej.

<sup>8</sup> Art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

<sup>9</sup> Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych. PFSRM Warszawa 2004.

<sup>10</sup> A. Hopfer i inni: Informacje w wycenie nieruchomości. PFSRM Warszawa 2005.

<sup>11</sup> Szerzej jak przypis 10 s. 16-17.

<sup>12</sup> M. Błażek: Rola materiałów źródłowych w procesie opracowywania opinii sądowej. Dziesiąta Krajowa konferencja Biegłych Sądowych. Częstochowa 2012.



# NABYWCY NA POZNAŃSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W LATACH 2010 – III KW. 2011R. – WSTĘPNE WYNIKI BADAŃ



**prof. dr hab. Maria Trojanek**  
Rzecznawca Majątkowy Nr 3160  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

W artykule podjęto próbę określenia cech nabywcy na poznańskim rynku nieruchomości mieszkaniowych. W celu realizacji zadania badawczego wykorzystano informację o transakcjach nieruchomości lokalowymi na rynku wtórnym w okresie od 2010 roku do końca III kwartału 2011 roku. Analizie poddano wyłącznie największe grupy nabywców (kobiety, mężczyźni oraz małżeństwa – 91% transakcji zostało zawarte przez te grupy w analizowanym okresie). Liczba transakcji wykorzystana w badaniu wyniosła 5518 (po zabiegach o charakterze porządkującym – brak pełnej informacji o transakcji, czy też niepełne informacje w księgach wieczystych np. brak numeru pesel).

W literaturze przedmiotu, wśród czynników o charakterze demograficzno-

społecznym wpływających na popyt na nieruchomości mieszkaniowe, wymienia się między innymi: liczbę ludności w wieku 25-35 lat, liczbę małżeństw, rozwodów, liczbę osób żyjących samotnie itd. W badaniu podjęto próbę przybliżenia preferencji mieszkaniowych poszczególnych grup nabywców na przykładzie Poznania w latach 2010 – III kw. 2011r. Na Wykresie 1 przedstawiono strukturę nabywców na poznańskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w analizowanym okresie.

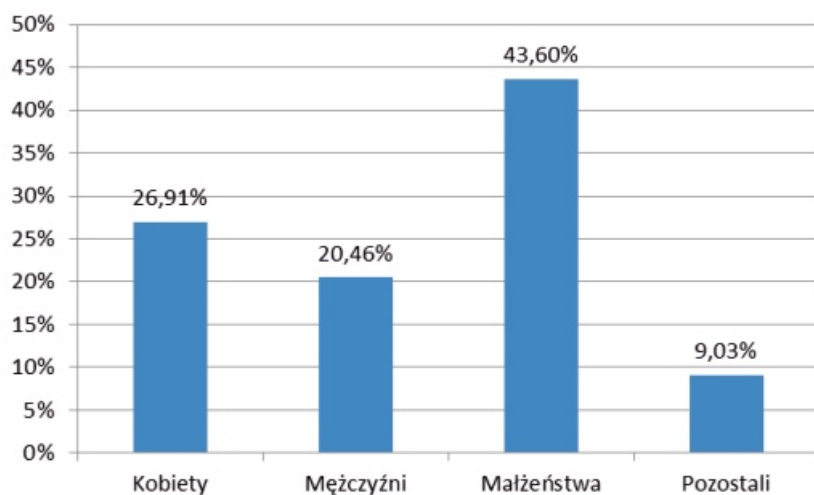
Najwięcej mieszkań w analizowanym okresie zostało kupionych przez małżeństwa (43,60%), następnie przez kobiety (26,91%) oraz mężczyzn (20,46%)<sup>1</sup>. W Tabeli 1 przedstawiono przeciętną cenę transakcyjną oraz przeciętną powierzchnię nabytego mieszkania.



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

## Wykres 1

Struktura nabywców na poznańskim rynku nieruchomości w latach 2010 – III kw. 2011r.



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

## Tabela 1

Przeciętna cena transakcyjna oraz przeciętna powierzchnię nabytego mieszkania w Poznaniu w okresie od 2010 do III kw. 2011r.

Grupa	Przeciętna cena (zł)	Przeciętna powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Kobiety	267 581,04	49,31
Mężczyźni	287 499,98	52,50
Małżeństwa	295 802,28	55,16

Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

<sup>1</sup> W grupie nabywców „pozostali” zawarto sytuacje takie jak: kupno mieszkania przez dwie lub więcej kobiet, mężczyzn czy małżeństw.

Najwięcej środków przeciętnie na zakup mieszkania wydały małżeństwa (około 296 tys. zł). Wynika to między innymi z faktu, że kupowały one też przeciętnie największe mieszkania (około 55,16 m<sup>2</sup>). Kobiety w porównaniu do mężczyzn przeciętnie wydały o 20 tys. zł mniej, ale też nabywały mieszkania przeciętnie o ponad 3 m<sup>2</sup> mniejsze. Na Wykresie 2 przedstawiono udział mieszkań kupionych przy udziale kredytów mieszkaniowych przez poszczególne grupy nabywców.

Najwyższą skłonność do zaciągania kredytów mieszkaniowych w analizowanym okresie w Poznaniu wykazywały małżeństwa oraz mężczyźni. W przypadku tych grup około 68% mieszkań zostało kupionych przy udziale finansowania kapitałem obcym. Kobiety były mniej skłonne do kupowania mieszkań przy wykorzystaniu kredytu (około 57%).

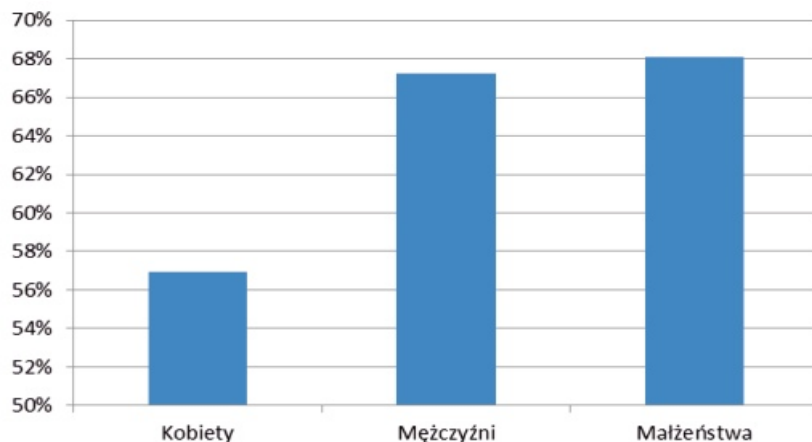
Przedstawione na Wykresie 3 dane mogą wskazywać na preferencje poszczególnych grup nabywców odnośnie dzielnic Poznania. W przypadku dzielnic Jeżyce, Nowe Miasto oraz Wilda rozkłady liczby transakcji były podobne w poszczególnych grupach. Kobiety chętniej natomiast kupowały mieszkania w dzielnicy Grunwald oraz Stare Miasto. Na Wykresie 4 przedstawiono rozkład cen nabytych mieszkań przez analizowane grupy nabywców.

Z analizy Wykresu 4 wynika, że w badanym okresie w Poznaniu najczęściej kupowano mieszkań o cenach mieszczących się w przedziale 201 tys. zł do 300 tys. zł. W przedziale tym kobiety kupiły 42% mieszkań, mężczyźni 40%, małżeństwa 45%. Na Wykresie 5, z kolei przedstawiono rozkład cen nabywców w poszczególnych grupach nabywców w latach 2010 – III kw. 2011 roku w Poznaniu (w przypadku małżeństw wyznaczono „średni wiek małżonków” liczony jako średnia arytmetyczna wieku męża i żony).



**Wykres 2**

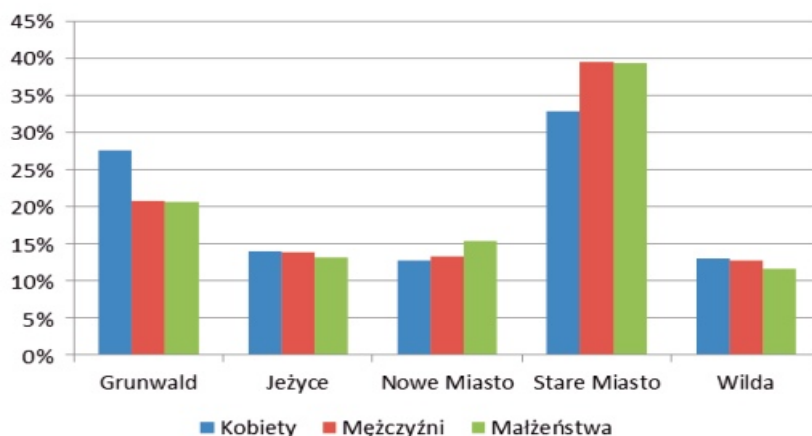
Procentowy udział mieszkań kupionych przy udziale kredytów mieszkaniowych w Poznaniu przez poszczególne grupy nabywców w latach 2010 – III kw. 2011r.



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

**Wykres 3**

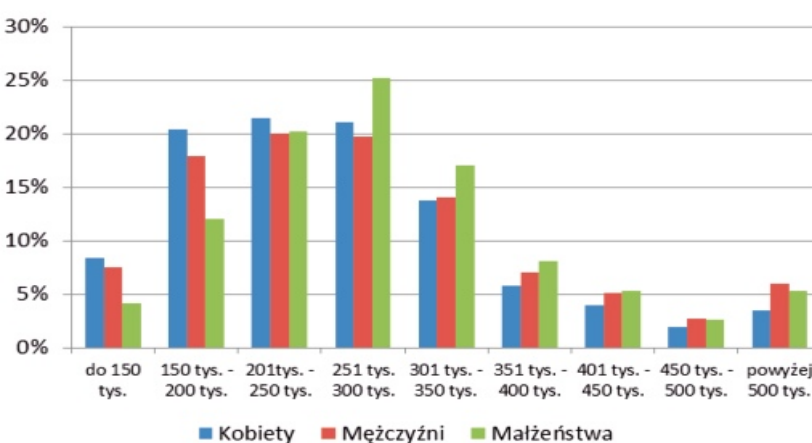
Procentowy udział mieszkań kupowanych przez badane grupy w dzielnicach Poznania w latach 2010 – III kw. 2011r.



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

**Wykres 4**

Rozkład cen nabytych mieszkań przez analizowane grupy społeczne w Poznaniu w latach 2010 – III kw. 2011r.

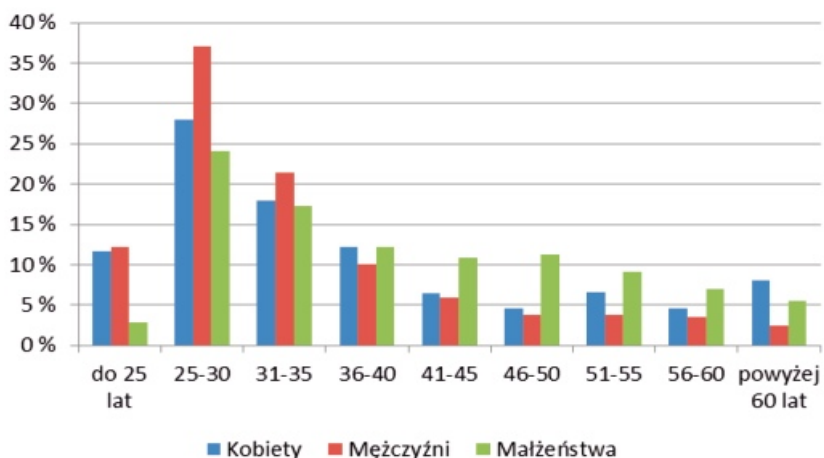


Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych



**Wykres 5**

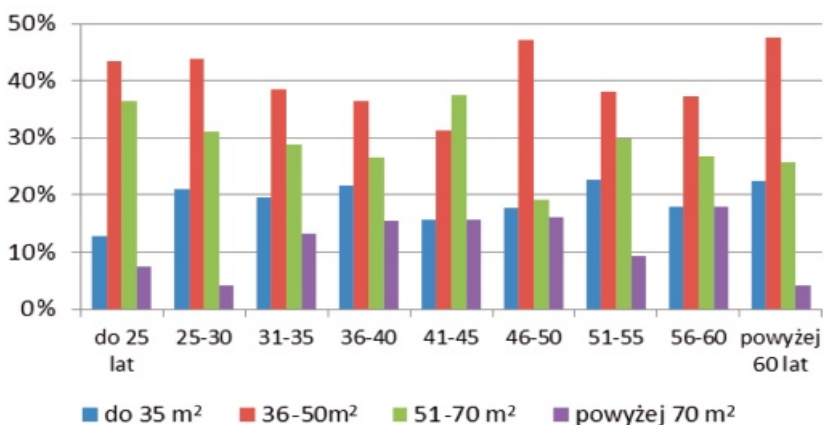
Rozkład wieku nabywców w poszczególnych grupach nabywców w latach 2010 – III kw. 2011 roku w Poznaniu



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

**Wykres 6**

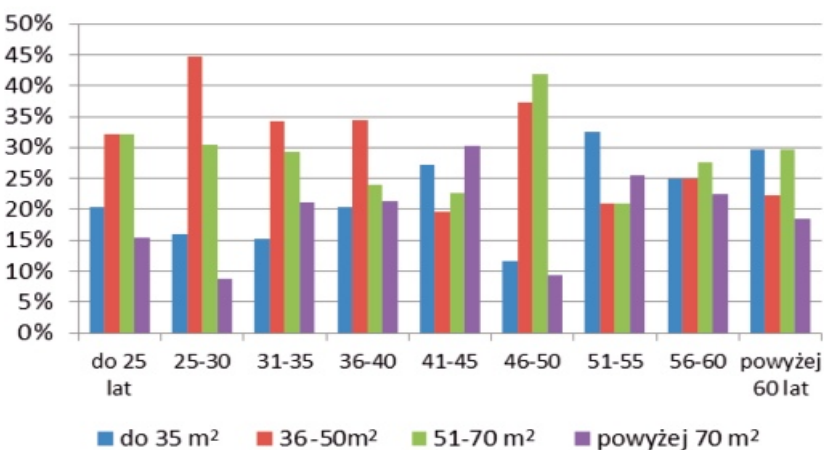
Powierzchnia kupionych mieszkań w zależności od wieku nabywców – grupa kobiet



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

**Wykres 7**

Powierzchnia kupionych mieszkań w zależności od wieku nabywców – grupa mężczyzn



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

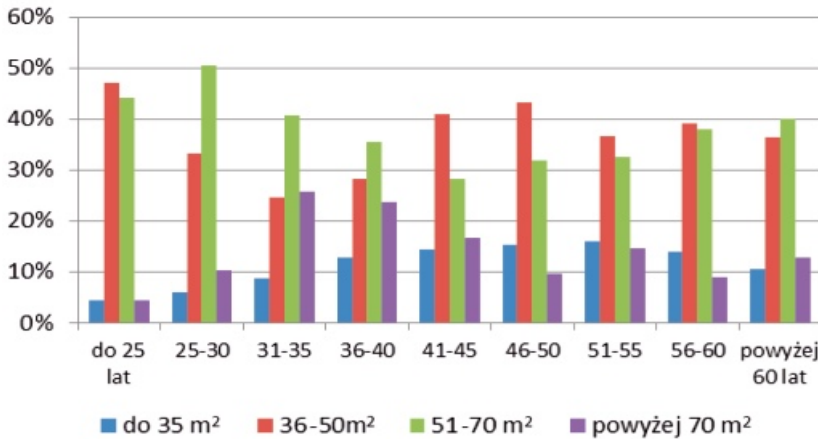
Analiza rozkładu wieku nabywców wskazuje, że najczęściej mieszkań kupowanych było przez osoby w wieku 25 do 30 lat. Udział mężczyzn i kobiet w wieku do 25 lat nabywających mieszkania jest podobny i wyniósł nieco ponad 10% dla każdej z grup. Do wieku 35 lat mężczyźni częściej nabywali mieszkania niż kobiety, w następnych grupach wiekowych sytuacja ta się odwróciła. W przypadku małżeństw, mimo sztucznej miary – przeciętny wiek małżonków, można zauważyć, że najczęściej mieszkań nabywały małżeństwa o średnim wieku małżonków od 25 do 35 lat, w kolejnych podgrupach wiekowych liczba mieszkań kupowanych utrzymywała się na podobnym poziomie i stanowiła około 10% wszystkich mieszkań kupowanych przez tę grupę nabywców. Na Wykresach 6, 7 i 8 przedstawiono strukturę kupowanych mieszkań ze względu na powierzchnię oraz wiek nabywców w analizowanym okresie w Poznaniu.

Analiza Wykresów 6, 7 i 8 dostarcza ciekawych informacji na temat wielkości mieszkań kupowanych przez poszczególne grupy. Kobiety, praktycznie we wszystkich podgrupach wiekowych (wyjątek stanowiła grupa 41-45 lat) kupowały w badanym okresie najczęściej mieszkania o powierzchni 36 m<sup>2</sup> – 50 m<sup>2</sup>. Mężczyźni kupowali mieszkania o tej powierzchni do wieku 40 lat. Wśród małżeństw najmniejszą popularnością cieszyły się mieszkania o powierzchni do 35 m<sup>2</sup> - grupa ta stanowiła około 11% mieszkań (260 mieszkań) kupionych przez małżeństwa w analizowanym okresie. Małżeństwa najczęściej kupowały mieszkania o powierzchni od 36 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup> oraz 51 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup> (około 74% kupionych mieszkań przez małżeństwa).



**Wykres 8**

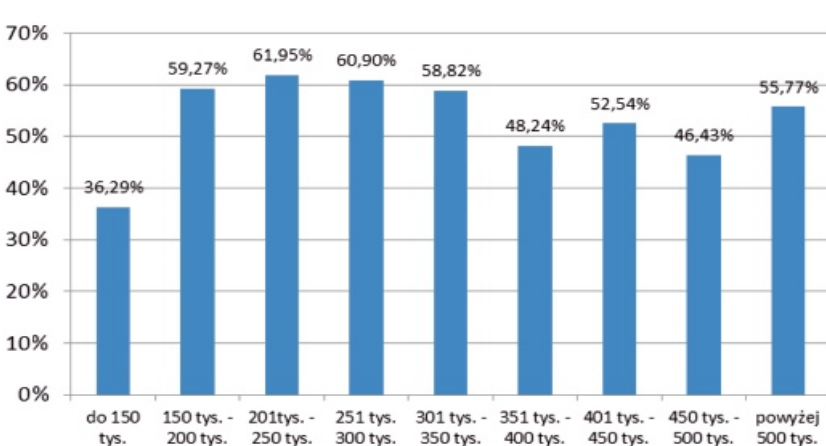
*Powierzchnia kupionych mieszkań w zależności od wieku nabywców – grupa małżeństw*



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

**Wykres 9**

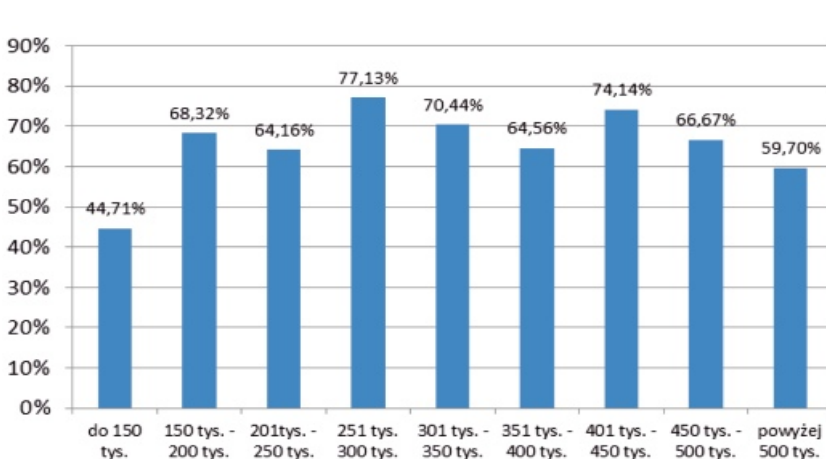
*Procentowy udział mieszkań kupionych przy udziale kredytów mieszkaniowych z uwzględnieniem ich ceny przez kobiety w Poznaniu w latach 2010 – III kw. 2011r.*



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

**Wykres 10**

*Procentowy udział mieszkań kupionych przy udziale kredytów mieszkaniowych z uwzględnieniem ich ceny przez mężczyzn w Poznaniu w latach 2010 – III kw. 2011r.*



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

Na wykresach 9, 10 i 11 przedstawiono udział mieszkań kupionych przy udziale kredytów mieszkaniowych w poszczególnych grupach społecznych z uwzględnieniem ceny mieszkania.

Z analizy Wykresów 9, 10 i 11 wynika, że w badanych grupach nabywców za gotówkę najczęściej kupiono mieszkań najtańszych – do 150 tys. zł (w przypadku kobiet wskaźnik ten wyniósł ponad 64%, mężczyzn około 55%, natomiast małżeństw około 54%). Warto zauważyć, iż przy zakupie mieszkań, niezależnie od kwoty transakcji, kobiety rzadziej finansowały ten zakup kredytem. W przypadku mieszkań nabywanych przez mężczyzn i małżeństwa, od 60% do 70%, transakcji finansowanych było przy udziale kredytu.

**Podsumowanie**

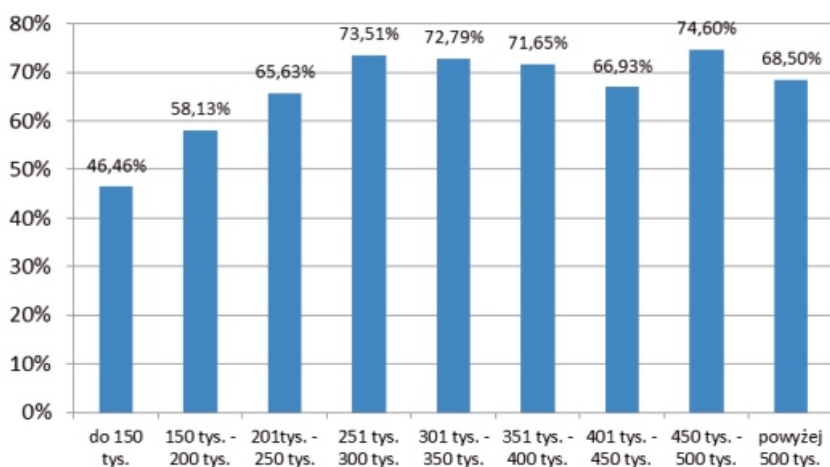
W artykule podjęto próbę określenia wybranych cech nabywcy na poznańskim rynku nieruchomości mieszkaniowych. Z przeprowadzonych analiz wynika, że w okresie 2010 – III kw. 2011r. w Poznaniu na rynku wtórnym:

- najczęściej mieszkań kupiły małżeństwa (około 44%), następnie kobiety (około 27%) i mężczyźni (około 20%),
- największe mieszkania kupowały małżeństwa (przeciętna powierzchnia około 55 m<sup>2</sup>), mężczyźni (około 53 m<sup>2</sup>), kobiety (około 49 m<sup>2</sup>),
- najwyższą skłonność do zaciągania kredytów mieszkaniowych w analizowanym okresie w Poznaniu wykazywały małżeństwa oraz mężczyźni. W przypadku tych grup około 68% mieszkań zostało kupionych przy udziale finansowania kapitałem obcym,
- najczęściej kupowano mieszkań o cenach mieszczących się w przedziale 201 tys. zł do 300 tys. zł. W przedziale tym kobiety kupiły 42% mieszkań, mężczyźni 40%, małżeństwa 45%,
- najczęściej mieszkań kupowanych było przez osoby w wieku 25 do 30 lat,
- kobiety, praktycznie we wszystkich podgrupach wiekowych (wyjątek stanowiła grupa 41-45 lat) kupowały w badanym okresie najczęściej mieszkania o powierzchni 36 m<sup>2</sup> – 50 m<sup>2</sup>,



**Wykres 11**

Procentowy udział mieszkań kupionych przy udziale kredytów mieszkaniowych z uwzględnieniem ich ceny przez małżeństwa w Poznaniu w latach 2010 – III kw. 2011r:



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

- małżeństwa najczęściej kupowały mieszkania o powierzchni od 36 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup> oraz 51 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup> (około 74% kupionych przez małżeństwa mieszkań).

Uzyskane wyniki mają charakter wstępny, informacyjny. Mogą być one podstawą do dalszych rozważań nad uwarunkowaniami demograficznymi popytu na rynku mieszkaniowym. Wydaje się, że stanowią one odzwierciedlenie dokonujących się procesów zmian stylu życia, modelu rodziny, czy uwarunkowań ekonomicznych.

**PRAWO****ODPIS KSIĘGI WIECZYSTEJ ON-LINE**

Według opublikowanego przez Rządowe Centrum Legislacji Projektu założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece w ramach rozwoju elektronicznego systemu dostępu do ksiąg wieczystych przewiduje się wprowadzenie nowego rodzaju dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych (CIKW). Będzie to wyciąg z księgi wieczystej obejmujący wskazane działy księgi, a także poszerzenie dostępu do odpisów i wyciągów z ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym oraz zaświadczeń o zamknięciu takich ksiąg wieczystych. Aktualnie odpisy i zaświadczenia wydawane są przez CIKW po złożeniu i opłaceniu wniosku. Dokumenty te można odebrać osobiście w ekspozyturze CIKW lub mogą one zostać przekazane pocztą. Przewiduje się poszerzenie kompetencji CIKW o **przyjmowanie w postaci elektronicznej wniosków o wydanie odpisu księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, wyciągu z księgi wieczystej lub zaświadczenia o zamknięciu takiej księgi**. Sam wniosek składany za pośrednictwem systemu teleinformatycznego może zawierać, w szczególności, żądanie dostarczenia dokumentów za pośrednictwem operatora pocztowego na wskazany przez wnioskodawcę adres lub żądanie **samodzielnego sporządzenia przez wnioskodawcę dokumentu, poprzez jego wydrukowanie z systemu teleinformatycznego**. Wydruk taki będzie, w oparciu o wprowadzone przepisy, **zrównany w mocy dowodowej z dokumentem wydawanym przez CIKW**, mającym moc dokumentu wydawanego przez sąd.

Wejście w życie przepisów wprowadzających możliwość składania drogą elektroniczną wniosków o wydanie odpisu księgi wieczystej, wyciągu z księgi wieczystej i zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej będzie możliwe z dniem 1 stycznia 2014 r.

Źródło: Rządowe Centrum Legislacji

Opr. Wojciech Gryglaszewski

**AKTUALNOŚCI**

# PODATKOWE ASPEKTY ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNEJ NALEŻĄCEJ DO MAJĄTKU PRZEDSIĘBIORSTWA



**Elżbieta Ochocka**

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



**Dariusz M. Malinowski**

Kancelaria Prawno - Podatkowa LEXMAL  
Dariusz M. Malinowski

**W** prowadzonej działalności gospodarczej przedsiębiorcy podejmują szereg decyzji może nie związanych bezpośrednio z podstawowym profilem działalności, ale wpływających nań w sposób znaczący. Mogą one np. związane być z migracją kadry menedżerskiej, pozyskiwaniem specjalistów, a za tym sposobami rozwiązania ich bytowych problemów, np. poprzez wynajmowanie lokalu mieszkalnego lub opłacanie czynszu, a może zastosowanie innego wariantu jak nabycie lokalu, który wejdzie w skład majątku trwałego firmy z przeznaczeniem dla wybranych pracowników. Praktyka takowa jest akceptowana przez organy podatkowe, a odpisy amortyzacyjne stają się kosztem uzyskania przychodu. Tak, jak znaleźć można szereg argumentów potwierdzających potrzebę nabycia lokalu, tak samo mogą ulec zmianie priorytety działalności lub zwyczajnie pogorszenie koniunktury może determinować decyzję o zbyciu takiego lokalu. Skutki podatkowe takiego działania budzą, jak pokazuje praktyka, kontrowersje, przede wszystkim w podatku dochodowym. Pominiemy tu klasyczne sytuacje dotyczące pośredników w obrocie nieruchomościami, czy podmiotów zajmujących się skupowaniem lub budową takich nieruchomości w celu ich dalszej odsprzedaży, a więc generalnie zdarzeń sytuujących zbywane nieruchomości jako towary handlowe. Przyjmijmy założenie, że budynek, bądź lokal mieszkalny należy do majątku trwałego przedsiębiorcy, a więc obrót nieruchomościami nie jest przedmiotem jego działalności gospodarczej, a zgodnie z definicją słownikową termin „zbyć” oznacza „sprzedać, odstąpić coś za pieniądze; pozbyć się czegoś przez sprzedaż” (*Portal Słowniki PWN Wersja 2.0 Edycja 2004*). Mimo, że słownikowo omawiane pojęcie sprowadza się do sprzedaży, to na gruncie podatkowym jest ono interpretowane szerzej. Przez zbycie rozumie się bowiem po prostu przeniesienie własności nieruchomości.

## I. Definicje ustawowe budynków

**Z**definiujmy w pierwszej kolejności sam przedmiot problemu. Budynki są to obiekty budowlane, trwale związane z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadające fundamenty i dach - ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane<sup>1</sup>. Budynki mieszkalne wg objaśnień wstępnych Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych stanowiącej załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB)<sup>2</sup>, są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny zgodnie z jego przeznaczeniem. To bardzo ważny zapis, biorąc pod uwagę, że bardzo często problem dotyczy budynków, w których znajdują się zarówno lokale mieszkalne, jak lokale o innym przeznaczeniu. Z kolei lokal mieszkalny, jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych<sup>3</sup> - ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. W obowiązującym ustawodawstwie nie określono pojęcia „lokalu użytkowego”, rozumianego jako lokal niemieszkalny. Przyjmuje się, że

pojęcie lokalu użytkowego odpowiada występującemu w przepisach (ww. ustawa) pojęciu „lokalu o innym przeznaczeniu”, przeciwstawnym pojęciu „lokalu mieszkalnego”. O zaliczeniu budynku (lokalu) do właściwej podgrupy i rodzaju decyduje jego przeznaczenie oraz związana z tym konstrukcja i wyposażenie, a nie sposób użytkowania, który w praktyce bywa czasem niezgodny z przeznaczeniem. O zmianie pierwotnego przeznaczenia na stałe, decyduje każdorazowo wykonanie odpowiednich robót budowlano-adaptacyjnych. W przypadku budynków (lokalu) o różnym przeznaczeniu o zaliczeniu obiektu do właściwej podgrupy i rodzaju decyduje głównie jego przeznaczenie. Założmy, że mając na uwadze przedstawione powyżej zastrzeżenia mamy do czynienia z budynkiem/lokałem mieszkalnym.

<sup>1</sup> tj. Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.

<sup>2</sup> tj. Dz. U. Nr 112, poz. 1316 z późn. zm.

<sup>3</sup> tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.



## II. Regulacje wynikające z ustaw o podatkach dochodowych

**P**rzedźmy na grunt podatkowy. Gdyby w założonym stanie faktycznym znalazł się przedsiębiorca mający osobowość prawną, to w dotyczącej go regulacji, czyli ustawie z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych<sup>4</sup> nie znajdziemy żadnych szczególnych uregulowań dotyczących takiego przedmiotu zbycia.

Zgodnie z art. 16a-16c tej ustawy, dalej także u.p.d.o.p., amortyzacji podlegają stanowiące własność lub współwłasność podatnika, nabyte lub wytworzone we własnym zakresie, kompletne i zdatne do użytku w dniu przyjęcia do używania:

- 1) budowle, budynki oraz lokale będące odrębną własnością,
  - 2) maszyny, urządzenia i środki transportu,
  - 3) inne przedmioty,
- o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok, wykorzystywane przez podatnika na potrzeby związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą albo oddane do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub umowy leasingu (środki trwałe).

Amortyzacji podlegają również niezależnie od przewidywanego okresu używania:

- 1) przyjęte do używania inwestycje w obcych środkach trwałych, zwane dalej „inwestycjami w obcych środkach trwałych”,
- 2) budynki i budowle wybudowane na cudzym gruncie,
- 3) inne składniki majątku niestanowiące własności lub współwłasności podatnika, wykorzystywane przez niego na potrzeby związane z prowadzoną działalnością na podstawie umowy leasingu, zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tych składników - jeżeli odpisów amortyzacyjnych dokonuje korzystający - także zaliczane do środków trwałych,
- 4) tabor transportu morskiego w budowie, sklasyfikowany w Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU) w grupie „statki” o symbolu 35.11, zaliczone do branży 1051-1053 Systematycznego Wykazu Wyrobów (SWW) Głównego Urzędu Statystycznego.

Amortyzacji podlegają również wartości niematerialne i prawne, w tym nabyte nadające się do gospodarczego wykorzystania w dniu przyjęcia do używania:

- 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
  - 3) prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok, wykorzystywane przez podatnika na potrzeby związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą albo oddane przez niego do używania na podstawie umowy licencyjnej (sublicencji), umowy najmu, dzierżawy lub umowy leasingu (wartości niematerialne i prawne).

Nie wszystkie nieruchomości podlegają amortyzacji. Wyłączone są z niej:

- 1) grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów,
  - 2) budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową,
  - 3) składniki majątku, które nie są używane na skutek zawieszenia wykonywania działalności gospodarczej na podstawie przepisów o swobodzie działalności gospodarczej albo zaprzestania działalności, w której te składniki były używane; w tym przypadku składniki te nie podlegają amortyzacji od miesiąca następującego po miesiącu, w którym zawieszono albo zaprzestano tę działalność,
- zwane odpowiednio środkami trwałymi lub wartościami niematerialnymi i prawnymi.

Amortyzacji nie podlegają również nieruchomości, które nie spełniają warunków do uznania ich za środki trwałe – np. są zakupione w celu odsprzedaży, a ewentualne ich wykorzystanie na potrzeby podatnika nie będzie trwało dłużej niż rok. W takim przypadku będzie to po prostu składnik majątku obrotowego podatnika.

Przychód ze sprzedaży nieruchomości ustala się zgodnie z art. 14 ustawy. W myśl tego przepisu przychodem z odpłatnego zbycia rzeczy lub praw

majątkowych jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej, czyli na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia. Nie ulega wątpliwości, że przychód ten łączy się z innymi przychodami z działalności gospodarczej i wg reguł obowiązujących dla tego źródła opodatkowuje.

Przyjrzyjmy się temu stanowi faktycznemu z uwzględnieniem innego podmiotu transakcji, którym będzie osoba fizyczna. Źródłem przychodów jest oczywiście pozarolnicza działalność gospodarcza. Zgodnie z art. 14 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych<sup>5</sup> (pozwalamy sobie w tym miejscu na dygresję – prosimy o zwrócenie uwagi na przypis od roku 2012, w związku z zaprzestaniem wydawania Dziennika Ustaw w wersji papierowej akty prawne nie są oznaczane numerem publikatora, a jedynie rocznikiem i pozycją) przychodem z działalności gospodarczej są również przychody z odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą oraz przy prowadzeniu działów specjalnych produkcji rolnej składników majątku będących środkami trwałymi - ujętych w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, w tym także przychody z odpłatnego zbycia składników majątku wymienionych w lit. b), spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub udziału w takim prawie nieujętych w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Jednakże w myśl art. 14 ust. 2c ustawy PIT do przychodów, o których mowa w ust. 2 pkt 1, nie zalicza się przychodów z odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą oraz przy prowadzeniu działów specjalnych produkcji rolnej: budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, gruntu lub udziału

<sup>4</sup> tj. Dz. U. z 2011 r. Nr 74, poz. 397 z późn. zm.

<sup>5</sup> tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 361

w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie. Przychody z odpłatnego zbycia wymienionych powyżej rodzajów nieruchomości i praw majątkowych zostały zatem wyłączone ze źródła przychodu, jakim jest pozarolnicza działalność gospodarcza. W przypadku zatem wymienionych nieruchomości, a także praw majątkowych (lokale spółdzielcze) bez wpływu na sposób kwalifikowania do celów podatkowych przychodów z ich odpłatnego zbycia pozostaje fakt, że stanowiły one środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne wykorzystywane w działalności gospodarczej.

W takiej sytuacji regulacje dotyczące obowiązków podatkowych dla osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej, mające charakter ogólny, dla przedsiębiorców podlegających ustawie PIT, stanowiąc będą swego rodzaju *lex specialis*.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy, odrębnymi źródłami przychodów są min. określone w pkt 3 i 8 lit. a tego przepisu:

- pozarolnicza działalność gospodarcza,
- odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2, nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, prawa wieczystego użytkowania gruntów - jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a)-c) - przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

W myśl art. 10 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy, przepisów ust. 1 pkt 8 nie stosuje się do odpłatnego zbycia składników majątku, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 1, ale z kolei przepisy art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy, mają zastosowanie do odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą oraz przy prowadzeniu działań specjalnych produkcji rolnej: budynku mieszkalnego, jego części lub

udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie, co jednoznacznie wynika z tego samego art. 10 w ust. 3. Pamiętajmy o wcześniejszych uwagach dotyczących art. 14 i konkluzja może być tylko jedna: „Przychód ze sprzedaży budynku bądź lokalu mieszkalnego oraz związanego z nim gruntu, stanowi zawsze przychód określony w ww. art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, niezależnie od tego czy budynek ten lub lokal stanowił, czy też nie środek trwały w prowadzonej przez podatnika pozarolniczej działalności gospodarczej, ani czy był wykorzystywany w tej działalności, z wyjątkiem sytuacji, gdy podatnik prowadzi działalność w zakresie obrotu nieruchomościami, a nieruchomość ta stanowi towar handlowy.” Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w interpretacjach indywidualnych Ministra Finansów. Cytat pochodzi z interpretacji z dnia 6 listopada 2009 roku<sup>6</sup>. Identyczne wnioski zawierają interpretacje, np. z dnia 4 marca 2009 roku<sup>7</sup> oraz z 28 lipca 2008<sup>8</sup>. Sposób opodatkowania oraz wysokość samego podatku uzależniona więc będzie od tego, kiedy nieruchomość została nabyta.

Pewne wątpliwości może nasuwać zbycie lokalu mieszkalnego, który nie był wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem, a więc np. na cele biurowe zamiast mieszkalnych. Prawo budowlane nakłada obowiązki użytkownika budynków i lokali w sposób zgodny z ich przeznaczeniem. W myśl bowiem art. 5 ust. 2 tej ustawy, obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7. Zgodnie natomiast z art. 71 ust. 2 zd. 1 i 2 zmiana sposobu użytkowania

objektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia właściwemu organowi. Powstaje tym samym pytanie o podatkowe skutki braku zgłoszenia. Minister Finansów w interpretacji wymienione w przypisie 6 wyraził pogląd, że decydujące są faktyczne cele, na jakie wykorzystywany jest lokal.

Niezależnie od faktu, że z tym ostatnim poglądem można polemizować, nie ulega wątpliwości, że w zakresie zbycia budynków i lokali mieszkalnych lub praw majątkowych do nich przysługujących mamy do czynienia z całkowicie odrębnymi zasadami opodatkowania podatkiem dochodowym osób fizycznych i prawnych.

### III. Regulacje wynikające z ustawy o podatku od towarów i usług

Odrębnie poświęcamy kilka uwag dotyczących podatku od towarów i usług. Art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług<sup>9</sup> w pkt 10 i 10a zwalnia:

- 10) dostawę budynków, budowli lub ich części, z wyjątkiem gdy:
  - a) dostawa jest dokonywana w ramach pierwszego zasiedlenia lub przed nim,
  - b) pomiędzy pierwszym zasiedleniem a dostawą budynku, budowli lub ich części upłynął okres krótszy niż 2 lata;
- 10a) dostawę budynków, budowli lub ich części nieobjętą zwolnieniem, o którym mowa w pkt 10, pod warunkiem że:
  - a) w stosunku do tych obiektów nie przysługiwało dokonującemu ich dostawy prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego,
  - b) dokonujący ich dostawy nie ponosił wydatków na ich ulepszenie, w stosunku do których miał prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, a jeżeli ponosił takie wydatki, to były one niższe niż 30% wartości początkowej tych obiektów;

<sup>6</sup> sygn. IBPBI/1/415-638/09/KB

<sup>7</sup> sygn. IBPBI/1/415-973/08/ESZ

<sup>8</sup> ITPBI/1/415-343/08/PSZ

<sup>9</sup> tj. Dz. U z 2011 roku Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.



Ustawa nie zawiera w zakresie VAT żadnych szczególnych rozwiązań dotyczących lokali mieszkalnych. Warto zwrócić tu jednak uwagę, że w ustawie o podatku od towarów i usług mamy do czynienia ze swego rodzaju odwrotnością od zasady rzymskiego prawa cywilnego *superficies solo cedit*, tzn. domniemania, że do właściciela gruntu należy wszystko, co z tym gruntem jest trwale związane. Z VATem jest odwrotnie – opodatkowanie gruntu lub jego zwolnienie z opodatkowania uzależnione jest od statusu innej nieruchomości, posadowionej na tym gruncie, czyli dostawa gruntów na których

posadowione są lokale lub budynki zwolnione z opodatkowania również podlegać będzie zwolnieniu.

I jeszcze swego rodzaju (nie)logiczna retoryka podatkowa. Ustawa posługuje się pojęciem „pierwszego zasiedlenia” – gramatyczne rozumienie pojęcie prowadzi do konkluzji, że mieć ono może miejsce tylko raz. Co do zasady tak, ale nie dotyczy to podatku VAT. Tu przez pierwsze zasiedlenie rozumie się przez to oddanie do użytkowania, w wykonaniu czynności podlegających opodatkowaniu, pierwszemu nabywcy lub użytkownikowi budynków, budowli lub ich części, po ich:

- a) wybudowaniu lub
- b) **ulepszeniu, jeżeli wydatki poniesione na ulepszenie, w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym, stanowiły co najmniej 30% wartości początkowej.**

Z „pierwszym” zasiedleniem możemy mieć do czynienia wielokrotnie i z jego cech opisanych w ustawie podatkowej wywodzić będziemy podatkowe skutki, a podatkowe nie zawsze oznacza logiczne.

Mamy nadzieję, że artykuł ten pozwoli Czytelnikom na usystematyzowanie i uzupełnienie wiedzy w zakresie problemów, z jakimi spotykają się w swojej praktyce zawodowej.

## PRAWO

### ZMIANY W KPC

3 maja 2012r. weszła w życie nowelizacja kodeksu postępowania cywilnego uchwalona Ustawą z dnia 16 września 2011r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (*Dz. U. z 2011r. Nr 233, poz. 1381*).

Największe zmiany dotyczą spraw gospodarczych. **Likwidacji ulega odrębne postępowanie dla podmiotów gospodarczych.** Do tej pory w sprawach ze stosunków cywilnych między przedsiębiorcami w zakresie prowadzonej przez nich działalności gospodarczej (czyli w tzw. sprawach gospodarczych) stosowane było odrębne postępowanie. Uczestnicy postępowania byli zmuszeni spełnić surowe wymagania wynikające z odrębnych zasad. Zgodnie z uchylonym art. 479<sup>12</sup> kodeksu postępowania cywilnego powód był obowiązany w pozwie powołać wszystkie twierdzenia i dowody na poparcie własnych roszczeń pod rygorem utraty prawa ich powoływania w dalszym toku sprawy, chyba że potrzeba ich powołania wynikała później albo wcześniejsze powołanie nie było możliwe. Podobny zakres obowiązków miała również strona pozwana, której przepisy postępowania gospodarczego nakazywały powołanie wszystkich twierdzeń i dowodów w odpowiedzi na pozew, którą pozwany był zobowiązany wnieść w terminie 2 tygodni (uchylony art. 479<sup>13</sup> kodeksu postępowania cywilnego).

System określony powyższymi przepisami nosił nazwę prekluzji dowodowej i nakładał na strony surowe wymogi. W praktyce oznaczało to, że powód z uwagi na obawę przed utratą prawa powołania w dalszym toku przywoływał w pozwie wszelkie możliwe twierdzenia i dowody. W znacznie gorszej sytuacji przepisy prawa stawiały pozwanego, który na powołanie wszystkich dostępnych dowodów i twierdzeń miał jedynie dwa tygodnie.

Likwidacja odrębnego postępowania gospodarczego oznacza, że w sprawach gospodarczych zastosowanie będą miały przepisy postępowania zwykłego, które również uległy znacznej modyfikacji. Wśród licznych zmian są m. in. zwiększenie uprawnień referendarzy sądowych, zmiany w zakresie wpływu ogłoszenia upadłości na przebieg postępowania, zmiany w postępowaniu zabezpieczającym i egzekucyjnym.

Źródło: Ministerstwo Sprawiedliwości

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

# ANALIZA RYNKU GRUNTÓW BUDOWLANYCH PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ W LATACH 2010 – 2011, NA TERENIE POWIATU POZNAŃSKIEGO



**Anna Poszyler**  
Rzecznawca Majątkowy Nr 1136  
WYCENA EKSPERT Sp.j.



**Daria Orpizak-Skibińska**  
WYCENA EKSPERT Sp.j.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zlokalizowanych na terenie powiatu poznańskiego. Celem badania jest identyfikacja wielkości działek cieszących się największym powodzeniem wśród kupujących oraz zdefiniowanie optymalnej powierzchni działek za które można oczekiwać najwyższych cen jednostkowych.

## Wstęp

Niniejsze badanie zostało przeprowadzone w oparciu o transakcje sprzedaży działek, które znajdują się w bazie danych OBRN (Ośrodek Badań Rynku Nieruchomości [www.obrn.pl](http://www.obrn.pl)) od stycznia 2010r. do grudnia 2011r.

Dla potrzeb analizy wybrano tylko transakcje działkami przeznaczonymi pod budowę domu jednorodzinnego. Odrzucono transakcje działkami małymi, najczęściej nabywanymi jako tzw. „maski budowlane”, działkami dużymi, które w większości przypadków ulegały dalszemu podziałowi, a także inne jednostki atypowe.

## Zależność ceny jednostkowej od powierzchni działki

Każdy przedmiot obrotu rynkowego posiada własne cechy, wyróżniające ten przedmiot spośród innych towarów. Cechy te determinują pozycje przedmiotu na rynku, jego walory użytkowe, a tym samym wartość rynkową.

Nieruchomość rozpatrywana jako towar na rynku posiada również szereg cech, które decydują o traktowaniu jej jako dobra użytkowego, wymiennego lub w innym ujęciu dobra inwestycyjnego.

Nieruchomość jest dobrem szczególnym. Specyfikę nieruchomości wywołuje grupa cech fizycznych, ekonomicznych i instytucjonalno-prawnych. Analiza tych cech prowadzi do stwierdzenia, że o poziomie wartości ekonomicznej nieruchomości decydują nie tylko cechy charakteryzujące bezpośrednio daną nieruchomość, ale również czynniki tworzące szeroko pojęte otoczenie nieruchomości.

Wpływ na cenę nieruchomości mają między innymi: położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości, poziom cen rynkowych w otoczeniu nieruchomości.

Dla potrzeb niniejszej analizy podzielono wyselekcjonowane transakcje według kryterium powierzchni na trzy grupy:

1. działki małe o powierzchni do 400 m<sup>2</sup>,
2. działki średnie o powierzchni z przedziału 401 – 700 m<sup>2</sup>,
3. działki duże o powierzchni powyżej 701 m<sup>2</sup> do 1 400 m<sup>2</sup>.

### Rycina 1

*Podział terytorialny przyjęty na potrzeby opracowania*





W Tabeli 1 oraz na Wykresach 1-2 przedstawiono zestawienie przeciętnych cen uzyskanych w poszczególnych gminach powiatu poznańskiego z podziałem na poszczególne grupy wielkości.

Należy zauważyć, że obrót małymi działkami do 400 m<sup>2</sup>, które to z reguły przeznaczone są pod budownictwo szeregowe lub bliźniacze na osiedlach o dużej intensywności zabudowy, jest niewielki. Lepiej zobrazowane jest to w dalszej części analizy, gdzie pokazano ilość zawieranych transakcji w poszczególnych grupach wielkości. Należy sądzić, że taka tendencja wynika z faktu, że na tego typu działkach realizowane jest zorganizowane budownictwo. Indywidualny inwestor, zainteresowany posiadaniem domu na niewielkiej działce, raczej nabędzie tego typu nieruchomości od dewelopera z opcją samodzielnego wykończenia. W ten sposób nabiera większej pewności, że zrealizowana będzie całość inwestycji i nie grozi mu sytuacja braku sąsiada i życie na przysłowiowym placu budowy przez wiele lat. Gdy już podejmowana jest decyzja o indywidualnej realizacji, to potencjalni inwestorzy szukają nieco większych działek w celu osiągnięcia np. większej intymności etc.

Analizując Wykresy 1 i 2 należy zauważyć, że nie zawsze teza: „im mniejsza działka, tym jej cena jednostkowa jest większa” znajduje potwierdzenie w rzeczywistości. Przykładowo w gminie Stęszew w 2010r. najwyższe ceny jednostkowe uzyskiwały działki ze środkowego przedziału wielkości, natomiast działki większe i mniejsze uzyskiwały ceny na podobnym poziomie. Natomiast w tym samym roku w gminie Dopiewo i Kostrzyn, teoretyczna zależność została odwrócona - działki największe były najdroższe, a w gminie Kórnik działki średnie i największe były na podobnym poziomie, natomiast działki małe - zdecydowanie tańsze. W gminie Buk, natomiast najdroższymi okazały się działki największe.

Analogiczną sytuację można zaobserwować w 2011 r. w Puszczykowie i Kostrzynie, gdzie działki największe są najdroższe, natomiast w gminach Dopiewo, Kleszczewo i Stęszew nastąpiło zrównanie cen działek średnich z największymi. W gminie Komorniki i w Luboniu najwyższe ceny osiągają działki ze średniego przedziału wielkości.

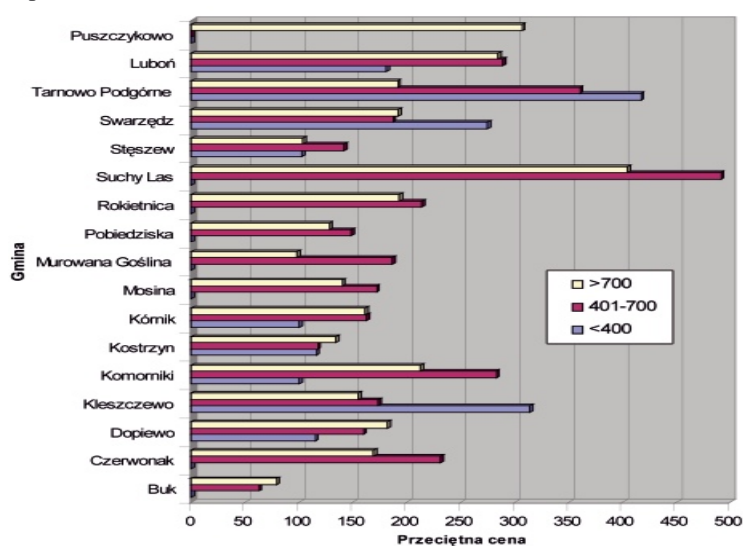
**Tabela 1**

Zestawienie przeciętnych cen w gminach powiatu poznańskiego w zależności od powierzchni działki w latach 2010 - 2011

Gmina	2010			2011		
	<400	401-700	>700	<400	401-700	>700
Buk	-	62,57	78,80	-	60,56	75,03
Czerwonak	-	230,63	168,57	-	239,70	151,53
Dopiewo	115,00	159,43	182,00	-	190,92	195,55
Kleszczewo	313,65	172,93	154,65	-	139,37	138,42
Komorniki	100,00	282,51	212,50	250,00	280,42	232,16
Kostrzyn	115,98	117,10	133,88	-	105,02	124,31
Kórnik	100,00	161,99	161,09	-	162,11	137,14
Mosina	-	171,70	139,72	-	164,77	130,24
Murwana Goślina	-	186,29	97,92	-	-	83,05
Pobiedziska	-	147,79	127,94	120,00	177,51	112,42
Rokietnica	-	213,24	192,71	-	214,84	171,81
Suchy Las	-	490,75	404,10	-	642,42	400,00
Stęszew	102,50	141,28	103,18	-	113,50	110,27
Swarzędz	274,70	186,80	191,69	256,58	191,74	199,35
Tarnowo Podgórne	416,67	360,06	191,04	-	402,88	182,56
Lubon	180,72	288,60	284,25	389,97	402,88	247,41
Puszczykowo	-	-	306,80	-	280,72	344,02

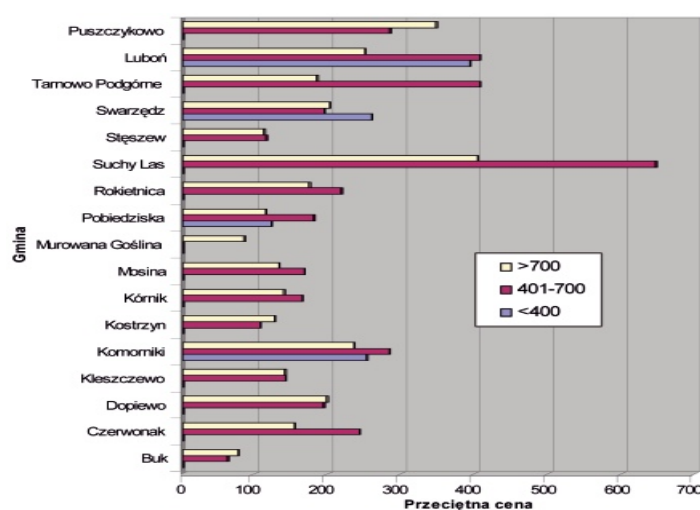
**Wykres 1**

Zestawienie przeciętnych cen w gminach powiatu poznańskiego w zależności od powierzchni działki w 2010r.



**Wykres 2**

Zestawienie przeciętnych cen w gminach powiatu poznańskiego w zależności od powierzchni działki w 2011r.



## Zależność ilości odnotowywanych transakcji od wielkości działki

Tabele 2 - 4 oraz Wykresy 3 - 8 prezentują liczbę oraz procentowy udział zawartych transakcji ujętych w badaniu, wg podziału na gminy i powierzchnię działki.

Wspólną dla Wykresów 3 - 8 legendę umieszczono na Rycinie 2.

Już pobieżna analiza przedstawionych danych prowadzi do jednego, najważniejszego wniosku: wraz ze wzrostem powierzchni działki ilość zawieranych transakcji ulega zwiększeniu. Działek najmniejszych sprzedaje się niewiele (kilkanaście transakcji w 2010r. i zaledwie 7 w 2011r.). W sektorze działek średnich jest to już blisko 80 w 2010r. i ponad 40 w 2011r. Natomiast działek dużych sprzedano znacznie więcej – ponad 200 w 2010r. oraz blisko 180 w 2011r. Wyraźnie widoczna jest tendencja spadkowa w ilości zawieranych transakcji.

### Rycina 2

Legenda dla Wykresów 3 - 8

- Murowana Goślina
- Rokietnica
- Swarzędz
- Komorniki
- Stęszew
- Luboń
- Suchy Las
- Pobiedziska
- Kostrzyn
- Kórnik
- Dopiewo
- Puszczykowo
- Czerwonak
- Tarnowo Podgórne
- Kleszczewo
- Mosina
- Buk

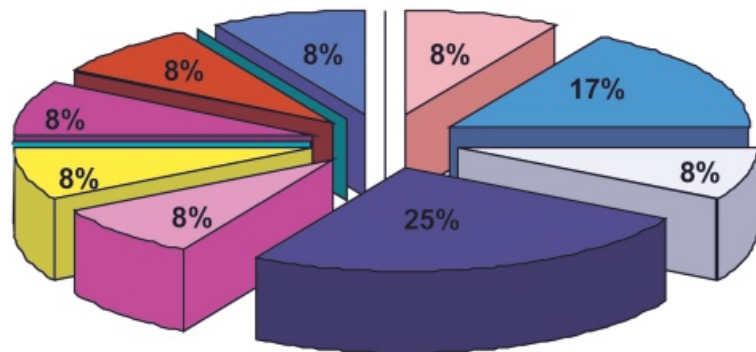
**Tabela 2**

*Działki małe do 400 m<sup>2</sup> - liczba oraz procentowy udział transakcji w latach 2010 - 2011*

Gmina	Ilość transakcji w 2010 roku	Udział procentowy	Ilość transakcji w 2011 roku	Udział procentowy
Murowana Goślina	0	0,00%	0	0%
Suchy Las	0	0,00%	0	0%
Czerwonak	0	0,00%	0	0%
Rokietnica	0	0,00%	0	0%
Pobiedziska	0	0,00%	1	14,30%
Tarnowo Podgórne	1	8,30%	0	0%
Swarzędz	2	16,70%	2	28,60%
Kostrzyn	1	8,30%	0	0%
Kleszczewo	3	25,00%	0	0%
Komorniki	1	8,30%	1	14,30%
Kórnik	1	8,30%	0	0%
Mosina	0	0,00%	0	0%
Stęszew	1	8,30%	0	0%
Dopiewo	1	8,30%	0	0%
Buk	0	0,00%	0	0%
Luboń	1	8,30%	1	14,30%
Puszczykowo	0	0,00%	2	28,60%
<b>Ogółem</b>	<b>12</b>	<b>100,00%</b>	<b>7</b>	<b>100,00%</b>

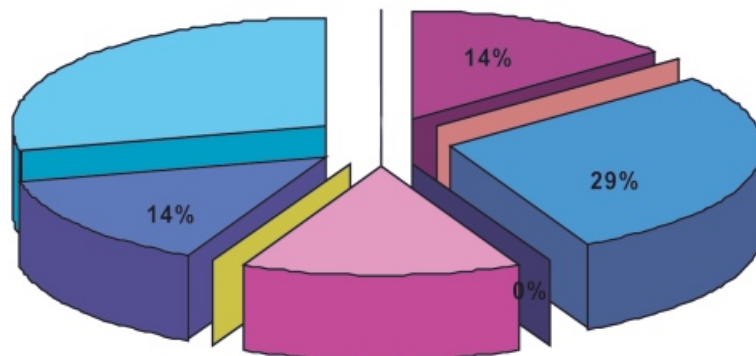
**Wykres 3**

*Działki małe do 400 m<sup>2</sup> - rozkład procentowy liczby transakcji w 2010r.*



**Wykres 4**

*Działki małe do 400 m<sup>2</sup> - rozkład procentowy liczby transakcji w 2011r.*





Teza – „popyt kształtuje podaż” ma jak najbardziej uzasadnienie na rynku działek budowlanych, na analizowanym obszarze. Przeniesienie zainteresowania prywatnego nabywcy z działek małych (najchętniej kupowanych jeszcze kilka lat temu) na działki zdecydowanie większe, spowodowało wzrost ich wartości.

Na ilość zawieranych transakcji i ich cenę, poza atrybutem cenotwórczym jaki jest wielkość działki, wpływ mają także inne czynniki. Najszybciej znajdują nabywców działki o jasnej sytuacji planistycznej tj. objęte aktualnym planem miejscowym lub z wydaną decyzją o warunkach zabudowy. W przypadku terenów w obrębie miasta ważne dla kupujących są: stosunkowo szybki i bezkolizyjny dojazd do centrum oraz lokalizacja przy utwardzonej publicznej drodze, najchętniej z oświetleniem ulicznym i kanalizacją burzową. W każdym przypadku istotna jest obecność mediów przy granicy działki – zwłaszcza sieci wodociągowej i elektrycznej, których ceny budowy wzrosły znacznie w ostatnich latach. Duże znaczenie mają także właściwe proporcje i korzystna ekspozycja terenu.

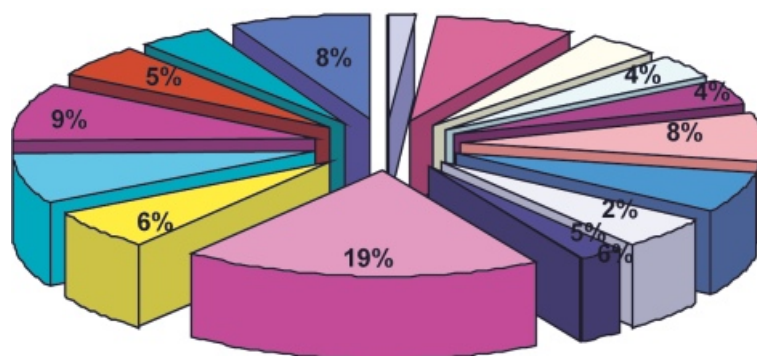
**Tabela 3**

*Działki średnie od 401m<sup>2</sup> do 700 m<sup>2</sup> - liczba oraz procentowy udział transakcji w latach 2010 - 2011*

Gmina	Ilość transakcji w 2010 roku	Udział procentowy	Ilość transakcji w 2011 roku	Udział procentowy
Murowana Goślina	1	1,30%	0	0,00%
Suchy Las	6	7,60%	1	2,27%
Czerwonak	3	3,80%	2	4,55%
Rokietnica	3	3,80%	1	2,27%
Pobiedziska	3	3,80%	1	2,27%
Tarnowo Podgórne	6	7,60%	1	2,27%
Swarzędz	5	6,30%	5	11,36%
Kostrzyn	4	5,10%	1	2,27%
Kleszczewo	2	2,50%	3	6,82%
Komorniki	15	19,00%	6	13,64%
Kórnik	5	6,30%	5	11,36%
Mosina	6	7,60%	3	6,82%
Słeszew	7	8,90%	3	6,82%
Dopiewo	4	5,10%	6	13,64%
Buk	3	3,80%	2	4,55%
Luboń	6	7,60%	4	9,09%
Puszczykowo	0	0,00%	0	0,00%
<b>Ogółem</b>	<b>79</b>	<b>100,00%</b>	<b>44</b>	<b>100,00%</b>

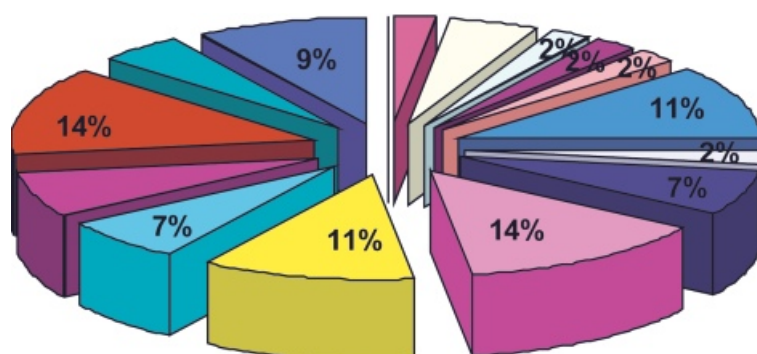
**Wykres 5**

*Działki średnie od 401m<sup>2</sup> do 700 m<sup>2</sup> - rozkład procentowy liczby transakcji w 2010r.*



**Wykres 6**

*Działki średnie od 401m<sup>2</sup> do 700 m<sup>2</sup> - rozkład procentowy liczby transakcji w 2011r.*



## Podsumowanie

Głównym założeniem niniejszej analizy było sprawdzenie, czy często przyjmowana *a priori* opinia, że jednostkowa cena transakcyjna jest wprost proporcjonalna do wielkości działki, znajduje w dalszym ciągu potwierdzenie w rzeczywistości. Przedstawiona wyżej analiza została przeprowadzona przy przyjęciu teoretycznego założenia, że tylko wielkość działki miała wpływ na osiągniętą cenę transakcyjną. Sporządzając kolejne opracowania dotyczące wartości nieruchomości każdorazowo należy przeanalizować wszystkie czynniki, a nie opierać się na utartych schematach, które obecnie nie muszą znajdować odzwierciedlenia w sytuacji faktycznej. Niepokojące zjawisko, jakie można obecnie zauważyć, to fakt drastycznie spadającej ilości zawieranych transakcji. Jeżeli ta tendencja w najbliższym czasie będzie miała charakter stały, to staniemy przed kolejnymi problemami wyceny w sytuacji bardzo ograniczonego rynku.

Na zakończenie warto zasygnalizować interesujące zmiany preferencji obecnych nabywców. Gminy, które jeszcze do niedawna cieszyły się dużym zainteresowaniem (np. Kórnik, Dopiewo), gdzie ceny utrzymywały się na wysokim poziomie, obecnie bardzo czytelnie tracą na atrakcyjności, ale to już odrębne zagadnienie, któremu warto poświęcić osobne opracowanie.



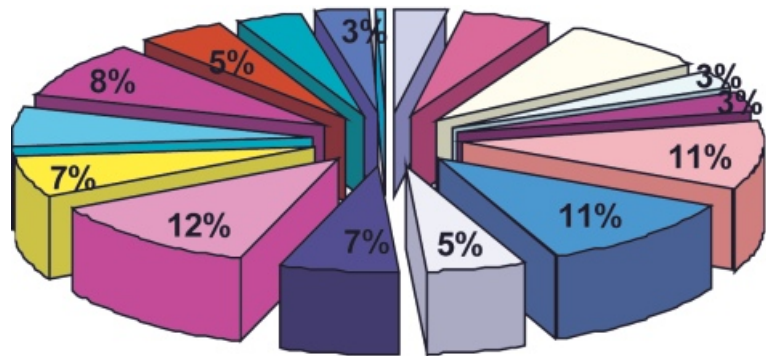
**Tabela 4**

*Działki duże powyżej 701 m<sup>2</sup> do 1400 m<sup>2</sup> - liczba oraz procentowy udział transakcji w latach 2010 - 2011*

Gmina	Ilość transakcji w 2010 roku	Udział procentowy	Ilość transakcji w 2011 roku	Udział procentowy
Murowana Goślina	6	2,80%	7	4,00%
Suchy Las	10	4,70%	2	1,15%
Czerwonak	18	8,45%	3	1,70%
Rokietnica	6	2,80%	6	3,40%
Pobiedziska	6	2,80%	6	3,40%
Tarnowo Podgórne	23	10,80%	15	8,50%
Swarzędz	24	11,30%	32	18,20%
Kostrzyn	11	5,15%	5	2,85%
Kleszczewo	14	6,60%	23	13,10%
Komorniki	25	11,75%	8	4,55%
Kórnik	14	6,60%	9	5,10%
Mosina	13	6,10%	11	6,25%
Słeszew	18	8,45%	19	10,80%
Dopiewo	10	4,70%	19	10,80%
Buk	8	3,75%	7	4,00%
Luboń	6	2,80%	1	0,60%
Puszczykowo	1	0,47%	3	1,70%
<b>Ogółem</b>	<b>213</b>	<b>100,00%</b>	<b>176</b>	<b>100,00%</b>

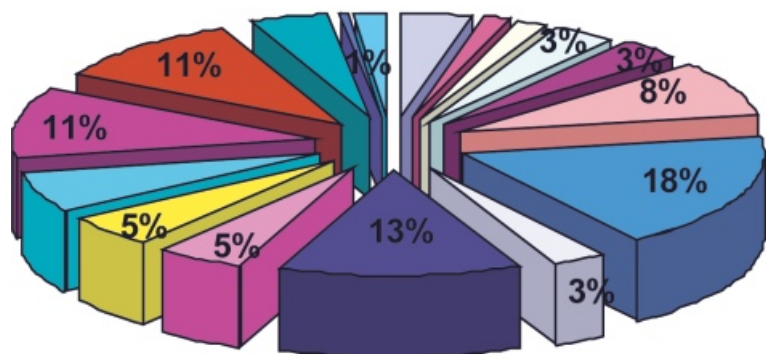
**Wykres 7**

*Działki duże powyżej 701 m<sup>2</sup> do 1400 m<sup>2</sup> - rozkład procentowy liczby transakcji w 2010r.*



**Wykres 8**

*Działki duże powyżej 701 m<sup>2</sup> do 1400 m<sup>2</sup> - rozkład procentowy liczby transakcji w 2011r.*







# KONKURS

Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego z siedzibą w Poznaniu, wyrażając wolę uznania i chęć promocji osiągnięć najlepszych absolwentów podejmujących problematykę rynku nieruchomości, ogłasza

## **I Edycję Konkursu na najlepszą pracę licencjacką, obronioną w roku akademickim 2011/2012.**

Do Konkursu mogą być zgłoszone prace licencjackie przygotowane i obronione w roku akademickim 2011/2012, w ramach seminariów na studiach stacjonarnych, wieczorowych oraz niestacjonarnych **dotyczące problematyki rynku nieruchomości.**

Zgłoszenia prac konkursowych należy przekazać przez sekretariat Stowarzyszenia lub przesać na adres:  
Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu,  
ul. Gronowa 22, 61-655 Poznań,  
z dopiskiem: **Konkurs SRMWW, w terminie do 31 grudnia 2012r.**

Rada Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego z siedzibą w Poznaniu ustanawia nagrody pieniężne w wysokości:

I nagroda – 1500 zł      II nagroda – 1200 zł      III nagroda – 1000 zł

Sponsorem nagród I i II jest Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.  
Sponsorem nagrody III jest firma Integro Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu.  
Konkurs zostanie rozstrzygnięty w terminie do dnia 28.02.2013 roku.  
Ogłoszenie wyników nastąpi nie później niż 60 dni po rozstrzygnięciu Konkursu.

**Szczegóły konkursu wraz z regulaminem i formularzem zgłoszeniowym znajdują się na stronie Stowarzyszenia – [www.srmww.pl](http://www.srmww.pl)**

Z poważaniem  
Rada Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego

## **SPONSORZY**



## WYCENA DLA POTRZEB SPADKOWYCH

**W sytuacji gdy nieruchomość ma inne przeznaczenie w chwili otwarcia i działu spadku, o charakterze prawnym i wartości nieruchomości decyduje data podziału (VCSK 478/10).**

W rozpatrywanej przez SN sprawie, w spadku znalazła się ziemia o przeznaczeniu rolnym. Żona i dzieci odziedziczyli po spadkodawcy liczące nieco ponad hektar gospodarstwo rolne wraz z budynkami. Jednakże w trakcie trwającej procedury spadkowej zmieniło się przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z obowiązującym w chwili podziału działki miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość mogła zostać przeznaczona na cele budowlane. W konsekwencji wartość działki znacząco wzrosła. Kwestia zmiany przeznaczenia nieruchomości wywołała konflikt między spadkobiercami.

Sąd rejonowy, a za nim okręgowy, posiłkując się opinią biegłego i uwzględniając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który dopuszczał wydzielenie z gospodarstwa działek budowlanych (pod zabudowę jednorodziną wolno stojącą o wiejskim stylu zamieszkania), dokonał takiego wydzielenia. W wyniku działu spadku żona otrzymała zagrodę i grunt rolny, natomiast dzieci – wykrojone działki budowlane. Sąd wydzielił również wspólną działkę na drogę dojazdową i wyznaczył niezbędne służebności drogi koniecznej, umożliwiające dojazd z każdej parceli do drogi publicznej. Dzieci, niezadowolone z takiego podziału nieruchomości, złożyły skargę do SN. Zdaniem skarżących za podstawę do ustalania wartości gruntu powinien być wzięty jego stan w chwili otwarcia spadku, kiedy miał on charakter rolny, a nie obecny (przez to dzieci dostały mniejsze działki).

Sąd nie zgodził się ze stanowiskiem skarżących. Wprawdzie wartość spadku ustala się według stanu z chwili ustania wspólności ustawowej, otwarcia spadku, ale według wartości z chwili dokonywania podziału, biorąc pod uwagę okoliczności istniejące w chwili podziału. Trafnie zatem sądy niższych instancji dokonały kwalifikacji dzielonej nieruchomości, mianowicie przez pryzmat jej aktualnego (z daty działu) przeznaczenia. Dla ustalenia bowiem w postępowaniu działowym, czy nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rolnego, decydujące znaczenie ma jej charakter według stanu z daty działu, oceniany według obowiązujących w tej dacie przepisów. A o tym charakterze przesądził miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

*Źródło: Rzeczpospolita*

Opr. W.G.

**AKTUALNOŚCI**

## TEKSTY JEDNOLITE

Obwieszczeniem z dnia 24 kwietnia 2012r. Marszałek Sejmu ogłosił jednolity tekst ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012r., poz. 647*), natomiast obwieszczeniem z dnia 28 czerwca 2012r. – jednolity tekst ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (*Dz. U. z dnia 12 lipca 2012r., poz. 803*).

Opr. W.G.

**AKTUALNOŚCI**



# CZYTAJĄC STANDARD PN-ISO 9836:1997

Nowelizacja rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego [1] oddawanego do pozwolenia na budowę powołuje standard **PN-ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie -- Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych**. W informacjach prasowych można znaleźć wiele opisów, opinii i komentarzy na temat tego standardu, pisanych przez prawników, redaktorów i inżynierów budownictwa. W gąszczu tych informacji jednak nie znalazłem miejsca w prasie czy portalu, w którym była umieszczona informacja napisana lub autoryzowana przez jednego z nas, czyli przez członka KT 232 ds. Projektowania Budowlanego w PKN (Polski Komitet Normalizacyjny). Wspomniany standard jest wg zakresu merytorycznego przypisany do KT 232 i od kilku lat uczestniczę w jego pracach. Komitet ten jest odpowiedzialny za tłumaczenie standardu na język polski oraz zgodność z oryginałem stworzonym w ISO (International Organization for Standardization), który publikuje standardy w 3-4 językach (polski do nich nie należy). Mamy również wpływ na wersję pierwotną aktywnie uczestnicząc w pracach **TC 59/SC 3** w ISO.

Kontrowersji wokół tego standardu jest wiele, a wynikają one nie z samego standardu, czy jego treści, tylko sposobu funkcjonowania tego źródła wiedzy technicznej w polskiej przestrzeni społecznej i prawnej. W społeczeństwie ciągle utrzymywanym w przekonaniu o nadrzędnej roli państwa, standardy, będące konsensusem społecznym grup dostawców i odbiorców produktu, mają nader niekorzystne środowisko dla prawidłowego funkcjonowania. Zatem, aby mimo wszystko wiedza w nich zawarta służyła powszechnemu pożytkowi, jest wymagane wyjaśnienie praktycznego funkcjonowania standardów w prawie, jak i istotnych szczegółów dotyczących tego konkretnego źródła wiedzy technicznej. W zakresie wspomnianego standardu największego wyjaśnienia wymagają istotne zwroty wynikające z prawa własności do nieruchomości. Koniecznym wstępem do szczegółowych rozważań jest wyjaśnienie, kiedy i w jaki sposób funkcjonuje standard w przepisach prawa.

## Kiedy funkcjonuje standard ?

**P**owszechnie w stosunku do normy mówimy o obowiązywaniu, a jest to przynależne, ale normom prawnym usankcjonowanym przepisem obowiązującym. W stosunku do standardu, a szczególnie standardu będącego polską normą PN nie jest prawidłowe używanie zwrotu „obowiązywać” tylko bardziej praktycznym jest „funkcjonować”. Określenie „funkcjonować” odnosi się do dostępności dla użytkownika tego standardu w swojej formie docelowej, jako narzędzia stanowiącego źródło wiedzy technicznej. Używanie w zwrotu „obowiązywać” nie odpowiada statusowi prawnemu polskiej normy, który wynika z ustawy o normalizacji [2].

Standard, jako źródło wiedzy może zostać powołany przez przepis prawa tylko pod warunkiem, że jest dostępny w języku polskim, co jest zgodne z ustawą o języku polskim [3]. Podstawowy sposób funkcjonowania standardów będących polską normą w aktach prawnych reguluje ustawa o normalizacji [2].

Funkcjonowanie standardu rozpoczyna się od daty jego opublikowania. Opublikowanie może nastąpić na dwa sposoby. Pierwszy sposób polega na informacji w BIP (Biuletyn Informacji Publicznej) PKN oraz drugi dla standardów zharmonizowanych, polega na tym, że co 6 miesięcy jest publikowana przez prezesa PKN lista standardów w Monitorze Polskim [4]. Aby sprawdzić datę

publikacji wystarczy na stronie PKN w okienku „Wyszukiwarka norm” wpisać nr standardu i przejść do danych szczegółowych. W metryce pojawia się informacja o dacie publikacji, czyli dostępności w PKN.

Metryka standardu ISO PN-ISO 9836:1997 - Widok w serwisie PKN [www.pkn.pl](http://www.pkn.pl) pokazany jest poniżej.



**Jacek Danielewicz**

Członek Komitetu Technicznego ds. Projektowania Budowlanego w PKN

Numer: **PN-ISO 9836:1997**  
Tytuł: **Właściwości użytkowe w budownictwie -- Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych**  
Zakres normy: W celu określenia wymiarów powierzchniowych w normie używa się pojęcia przestrzeni wewnętrznych i zewnętrznych. Podane wskaźniki mają praktyczne zastosowanie do liczbowego wyrażania parametrów związanych z funkcjonowaniem budynków lub jako wartości pomocnicze przy projektowaniu. Norma przeznaczona jest do stosowania przy opracowywaniu: 1) informacji o geometrii budynku wraz z jego otoczeniem; 2) dokumentacji technicznej związanej z funkcjonowaniem budynku; 3) oceny, porównania lub sprawdzania parametrów związanych z kształtowaniem budynku.

ISBN: 93-7001-942-4  
Data zatwierdzenia: 1997-10-28  
Data publikacji: 1997-10-28  
Liczba stron: 14  
grupa cenowa: X2  
Sektor: 9810  
Komitet Techniczny: 232  
Wprowadza: ISO 9836:1992 [IDT]  
Zastępuje: PN-B-02305:1970, PN-B-02350:1990

Polska norma, powołana w akcie prawa, funkcjonuje w czasie razem z aktem powołującym. Zatem datą obowiązywania rozporządzenia [1], jaka wynika z ustawy o ogłaszaniu aktów normatywnych [11], jest data, od której należy używać tego standardu w projektowaniu, budowie i obrocie produktem budowlanym. Występują oczywiście odstępstwa dla obiektów istniejących i projektów, dla których wydano pozwolenie na budowę przed 29 kwietnia 2012r., dla których stosujemy zasady wcześniej stosowane.

## Sposób powołania standardu

**K**olejnym elementem funkcjonowania standardu, jakim jest polska norma, jest jej sposób powołania w przepisie. Relacje między standardami, a innymi dokumentami, a w szczególności aktami prawnymi krajów członkowskich, opisuje przewodnik **PKN-CENELEC/GUIDE 3** [5]. Dokument ten stanowi podstawę do interpretowania sposobu funkcjonowania standardów, jakimi są polskie normy w paragrafach rozporządzenia [1] ze względu na fakt, że państwo polskie jest sygnatariuszem umów międzynarodowych oraz członkowskich w ramach UE, w tym jest członkiem takich międzynarodowych organizacji, jak CEN (European Committee for Standardization) oraz ISO. Należy, zatem domniemywać, że funkcjonowanie polskich norm w aktach prawnych wyższego rzędu odbywa się z pełną świadomością powyższych zasad.

Zgodnie z **PKN-CENELEC /GUIDE 3** [5] istnieją dwa podstawowe, stosowane w praktyce powołania wykonawcze standardu (polskiej normy) w aktach wyższego rzędu: powołanie obowiązujące i wskazujące. Powołanie obowiązujące oznacza, że powołany standard należy stosować tylko i wyłącznie w celu realizacji przepisu. Powołanie wskazujące oznacza, że standard jest jednym ze sposobów realizacji celu regulacji prawnej, a ustawodawca dopuszcza istnienie innych sposobów już na etapie powstawania aktu prawnego powołującego standard, a także w przyszłości. To, czy standard jest powołany w sposób obowiązujący czy wskazujący, zależy od jednoznaczności zapisu w akcie prawnym w konkretnych paragrafach.

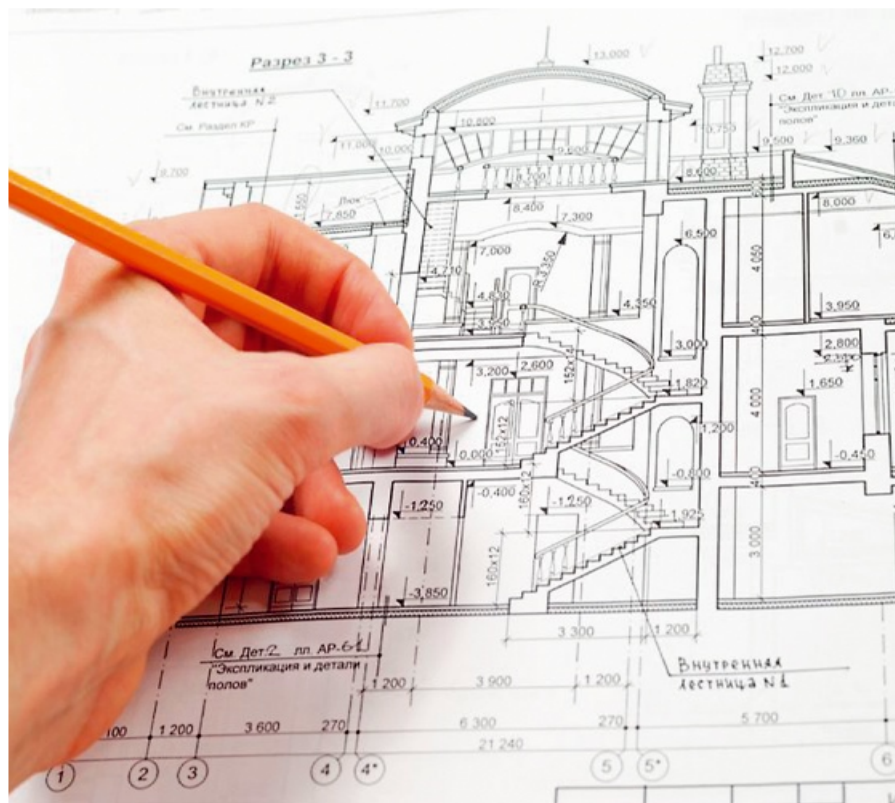
Interpretacja zapisu powołującego standard **PN-ISO 9836: 1997** w rozporządzeniu [1] wskazuje na powołanie obowiązujące.

Kolejnym elementem powołania jest data powoływanego standardu. Mamy powołanie datowane i niedatowane. Podanie tylko numeru standardu w akcie powołującym bez daty oznacza, że standard po aktualizacji, wynikającej np. z obowiązkowego przeglądu, o tym numerze automatycznie funkcjonuje po opublikowaniu w języku polskim jako powołane źródło wiedzy. Jeśli powołanie jest datowane, to zastąpienie standardu nową wersją (nowa data) nie powoduje funkcjonowania jego nowelizacji, jako źródła wiedzy technicznej wskazanej w celu wypełnienia przepisu. Aktualizacja standardu w ISO lub PKN powoduje automatycznie zmianę daty w numeracji tego standardu, dlatego, aby ta nowsza wersja standardu mogła funkcjonować w danym akcie prawnym (powołującym starszą wersję tego standardu), ten akt prawny musi go wyraźnie powołać (wraz z nową datą). Niedatowane powołanie standardów w przepisach jest jednym z ważnych elementów demokracji technicznej. Takie powołanie pozwala na dobre społecznie funkcjonowanie standardów, a także elastyczność dostosowania do potrzeb rynkowych z uwzględnieniem potrzeb stron użytkujących standard.

## Interpretacja zwrotu „W pozycji wyprostowanej”

**J**ednym z elementów dyskusji na konferencji uzgodnieniowej dotyczącej projektu rozporządzenia [1], która odbyła się 14 lutego 2012r. w Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, był zwrot „w pozycji wyprostowanej” znajdujący się w polskiej normie **PN-ISO 9836: 1997**. Ten termin był wskazywany, jako dyskusyjny, zarówno przez przedstawicieli projektantów, jak i przez producentów produktu budowlanego. Zapis w standardzie jest przyczynkiem do wyartykułowania podstawowej zasady użytkowania standardów powołanych w przepisach prawa. Standard, powołany w przepisach, czyta się zawsze z aktem prawa, który go powołał i aktem nadrzędnym do niego.

W przypadku **PN-ISO 9836: 1997** aktem powołującym bezpośrednio jest rozporządzenie [1]. Rozporządzenie jest aktem wykonawczym do ustawy, do której przynależne są też inne akty wykonawcze. Czytanie standardu z aktem go powołującym wymaga zatem czytania go z innymi aktami i szukania odpowiedzi na wątpliwości szerszej niż tylko w akcie powołującym. Zatem przy





takim ogólnym zwrocie określającym właściwości geometryczne powinniśmy sprawdzić, czy ustawa, lub inne akty powiązane, definiują właściwości w sposób konkretny poprzez podanie właściwości krytycznej, czyli poprzez określenie wskaźnika oceny oraz liczbowej wartości. Istotne jest to, aby właściwość krytyczna była wyrażona w legalnych jednostkach miary i była do wyznaczenia urządzeniem pomiarowym dostępnym na rynku, zgodnie z Prawem

o miarach [10]. Z Warunków technicznych [6] dowiadujemy się, co znaczy „w pozycji wyprostowanej”. W § 72 jest tabela, która określa minimalną wysokość w świetle pomieszczeń w zależności od przeznaczenia pomieszczenia (zob. Tabela 1).

Wymiary podane w jednostkach miary, jakim jest metr, do zmierzenia przymiarem liniowym, podane w Tabeli 1, to właśnie wymiar minimalny (właściwość krytyczna) „w pozycji wyprostowanej”.

Szkie: Korelacja między wymaganiami z Warunków technicznych [6] w pomieszczeniach mieszkalnych, a wymiarami osoby o wskaźniku 95c wymiarów ciała (zob. Rysunek 1).

Jakie wymiary ma człowiek według zasad ergonomii można również znaleźć w standardach ISO. Jednak w praktyce są użyteczne przygotowane przez specjalistów opracowania zebrane np. atlasy zbiorcze miary budowy ciała człowieka [7], które zawierają również wiele innych informacji, przydatnych w ocenie właściwości pomieszczeń, szczególnie stanowisk pracy.

**Tabela 1**

*Wysokość w świetle pomieszczeń w zależności od przeznaczenia pomieszczenia*

Rodzaj pomieszczenia (sposób użytkowania)	Minimalna wysokość w świetle (m)
Pokoje w budynkach mieszkalnych oraz sypialnie 1-4-osobowe w budynkach zamieszkania zbiorowego	2,5 *
Pokoje na poddaszu w budynkach jednorodzinnych i mieszkalnych zagrodowych oraz pomieszczenia w budynkach rekreacji indywidualnej	2,2 *
Pomieszczenia do pracy **), nauki i innych celów, w których nie występują czynniki uciążliwe lub szkodliwe dla zdrowia, przeznaczone na stały lub czasowy pobyt: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) nie więcej niż 4 osób</li> <li>b) więcej niż 4 osób</li> </ul>	2,5 3,0
Pomieszczenia jak wyżej, lecz usytuowane na antresoli, jeżeli nie występują czynniki szkodliwe dla zdrowia	2,2
Pomieszczenia do pracy **), i innych celów, w których występują czynniki uciążliwe lub szkodliwe dla zdrowia	3,3
Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, jak dyżurki, portiernie, kantory, kioski, w tym kioski usytuowane w halach dworcowych, wystawowych, handlowych, sportowych, jeżeli nie występują czynniki szkodliwe dla zdrowia	2,2 *
Pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) jeżeli nie występują czynniki szkodliwe dla zdrowia</li> <li>b) jeżeli występują czynniki szkodliwe dla zdrowia</li> </ul>	2,2 * 2,5

\*) Przy stropach pochyłych jest to wysokość średnia liczona między największą a najmniejszą wysokością pomieszczenia, lecz nie mniejszą niż 1,9 m. Przestrzeni o wysokości poniżej 1,9 m nie zalicza się do odpowiadającego przeznaczeniu danego pomieszczenia.

\*\*) Wymagania dotyczące minimalnej wysokości pomieszczeń w zakładach pracy określają przepisy o bezpieczeństwie i higienie pracy.

## Interpretacja zwrotu „ściana działowa” w nieruchomości lokalowej

W opisie przedmiotu standardu mamy informację, że różni się powierzchnię pod ścianami, jak i powierzchnię ograniczoną ścianami. W standardzie tym występuje określenie powierzchni kondygnacji netto, która dotyczy również powierzchni lokalu netto na kondygnacji. Zapis ten można tak interpretować, że do powierzchni netto nieruchomości lokalowej dolicza się powierzchnię pod ścianami działowymi w lokalu mieszkalnym. Jednak, kiedy w nieruchomości lokalowej powierzchnia pod ścianą działową może być częścią powierzchni użytkowej netto, a kiedy nie? Potrzebne jest, zatem szczegółowe wyjaśnienie definicji „ściana działowa”. W tym miejscu, przed przeprowadzeniem interpretacji, potrzebne jest określenie trzech podstawowych aksjomatów analizy. Są to:

- przestrzeń, w jakiej dokonujemy analizy - to przestrzeń geometrii euklidesowej;
- przestrzeń, w jakiej dokonujemy analizy - to przestrzeń fizyczna zasad fizyki newtonowskiej;
- przestrzeń, w jakiej dokonujemy analizy - to przestrzeń prawa państwa polskiego.

Ustalenie tych aksjomatów pozwala na przyjęcie, że powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w nieruchomości lokalowej to obszar wykonywania prawa własności w specyficzny sposób, związany węzłami prawnym i fizycznym z gruntem, którego definicja jest jednoznaczna w Kodeksie cywilnym [9].

**Rysunek 1**

*Korelacja między wymaganiami z Warunków technicznych w pomieszczeniach mieszkalnych, a wymiarami osoby o wskaźniku 95c wymiarów ciała*



Ogólna definicja przedmiotu, czyli czym w środowisku zbudowanym jest ściana, i jaką ma definicję w powszechnie uznanych regułach technicznych w budownictwie, to kolejny element ważny w procesie interpretacji. Zdefiniowanie przedmiotu analizy wynika z faktu, że można w prasie prawniczej znaleźć informacje jakoby nie było „legalnych” definicji okna, drzwi i innych elementów budynku, czy środowiska zbudowanego. Ustawa Prawo budowlane [12] w Art. 5 wzmiankuje, że należy stosować w budownictwie zasady wiedzy technicznej. Zatem trudno pogodzić się ze stanowiskiem, że standard **PN ISO 6707-1** [8], będący międzynarodowym konsensem technicznym terminów w budownictwie, zawiera nielegalne definicje elementów budynku, wyrobów budowlanych, czy procesu budowlanego. W powyższym standardzie ściana ma następującą definicję:

**ściana:** pionowa konstrukcja, która ogranicza lub dzieli przestrzeń i zwykle przenosi obciążenia lub pracuje jako element oporowy.

Z definicji tej można wnioskować, że przenoszenie obciążenia innego niż własne nie jest przypisane do każdej ściany. Mamy jednak w tym standardzie dedykowane ściany w definicjach szczegółowych:

**ściana podłużna:** ściana nośna wewnętrzna, równoległa do głównej osi budynku,

**ściana działowa:** wewnętrzna, nienośna konstrukcja pionowa dzieląca przestrzeń.

Jak widać w definicji, konstrukcję ściany podłużnej i działowej różni nośność, czyli zdolność do przenoszenia obciążenia innego niż własne. To pozwala na bazie prawa ustalić, że każda ściana nośna np. w budynku wspólnoty, jest częścią wspólną, a ściana działowa nią nie jest. Ściana nośna to ściana wytrzymała na działanie czynników szkodliwych, zatem tworzy ona ochronę przed czynnikami szkodliwymi. Ściana nośna przenosi obciążenia istotne dla wszystkich członków wspólnoty, lub więcej niż jednego w szczególnych przypadkach. Ściana działowa nie przenosi obciążenia użytkowego, generowanego przez więcej niż jednego użytkownika, ani nie wpływa na funkcjonowanie innych wydzielonych lokali mieszkalnych. Zatem na podłożu prawa własności można interpretować sytuację, że ściana działowa stanowi element ruchomy naniesiony, taki jak fotel, czy

stolik, przez właściciela nieruchomości lokalowej, jeśli bez potrzeby udziału osób trzecich właściciel nieruchomości lokalowej może ją przenieść w inne miejsce, nowe położenie na nieruchomości lokalowej lub poza nią. Opisując to prościej oznacza to, że to tylko od właściciela i jego woli oraz zasobów energetycznych zależy, czy ściana działowa jest i kiedy zmieni swoje położenie. Właściciel może to zrobić, jeśli dla ściany działowej wolna jest bezwzględnie konieczna liczba stopni swobody w węźle prawnym i fizycznym. Przez słowo „wolny” należy rozumieć niewystępowanie ograniczenia stopnia swobody, a także możliwość zwolnienia go w każdej chwili bez udziału osób trzecich. Węzeł prawny i fizyczny to sposób, w jaki konstrukcja ściany działowej jest związana z nieruchomością, o której w Art. 46. mówi Kodeks cywilny [9].

Analizując przykład dotyczący możliwości przesunięcia w dowolnym czasie

ściany działowej, dzielącej przestrzeń jednego lokalu wyodrębnionego w księdze wieczystej, węzeł prawny i fizyczny można opisać poprzez wymienienie stopni swobody (zob. Tabela 2 i 3).

Jeśli w węźle prawnym i fizycznym zastała uwolniona bezwzględnie konieczna liczba stopni swobody ściany działowej, co wynika z jej konstrukcji, to możemy dokonać przesunięcia ściany działowej tak jak dokonujemy przesunięcia fotela, czy walizki bez udziału osób trzecich. Zatem każda ściana w budynku, a szczególnie w wydzielonym księgą wieczystą samodzielnym lokalu, spełniająca powyższe warunki jest ścianą działową. Z analizy tej powstaje wniosek, że powierzchnia pod ścianą działową nie może umniejszać powierzchni użytkowej wykonywania prawa własności na nieruchomości lokalowej. Nakłady techniczne i ekonomiczne są nieistotne, gdyż określają tylko, czy właściciela stać na to, aby bez potrzeby osób trzecich przenieść ścianę.

**Tabela 2**

*Węzeł prawny - stopnie swobody wymagane do przesunięcia ściany działowej w dowolnym czasie*

Ustawa	Opis
Kodeks cywilny	można przesunąć ścianę, która nie wpływa na wykonywanie prawa własności na nieruchomościach sąsiednich
Ustawa o własności lokali	bez zgody wspólnoty można przesunąć tylko ścianę nie będącą ścianą trwałą, czyli służącą wszystkim lub minimum dwóm członkom wspólnoty mieszkaniowej
Ustawa Prawo budowlane	można przesunąć ścianę, jeśli nie spowoduje to zmiany warunków funkcjonowania w zakresie ochrony przed czynnikami szkodliwymi i nie spowoduje zmiany w zakresie spełnienia wymagań podstawowych
Ustawa Prawo ochrony środowiska	można przesunąć ścianę niepowodującą zmian w środowisku
Ustawa o odpadach	można przesunąć ścianę, jeśli powstałe odpady nie wymagają specjalnego traktowania i mogą być przetworzone i składowane bez zezwoleń

**Tabela 3**

*Węzeł fizyczny - stopnie swobody i ich znaczenie dla przesunięcia ściany działowej*

Rodzaj stopnia swobody	Znaczenie
przesunięcia w osi XYZ	uwolnienie stopni swobody bezwzględnie konieczne do przesunięcia ściany działowej
obroty wokół osi XYZ	uwolnienie stopni swobody nie jest bezwzględnie konieczne do przesunięcia ściany działowej



## Bibliografia.

- 1 Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, Dz.U. 2012 nr 0 poz. 462.
- 2 Ustawa z dnia 12 września 2002r. o normalizacji, Dz.U. 2002 nr 169 poz. 1386.
- 3 Ustawa z dnia 7 października 1999r. o języku polskim, Dz.U. 1999 nr 90 poz. 999.
- 4 Obwieszczenie Prezesa Polskiego Komitetu Normalizacyjnego z dnia 13 stycznia 2012r. w sprawie wykazu norm zharmonizowanych, M.P. 2012 nr 0 poz. 58.
- 5 PKN-CENELEC/GUIDE 3:2006 „Wzajemne relacje między przepisami i normami. Część 1: Powoływanie się na normy. Główne sposoby stosowania. Część 2: Harmonizacja przepisów i powołań na normy”.
- 6 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690.
- 7 Gedliczka Adam, „Atlas miar człowieka, Dane do projektowania i oceny ergonomicznej” - Centralny Instytut Ochrony Pracy, Warszawa 2001.
- 8 PN-ISO 6707-1:2008 Budynki i budowle -- Terminologia -- Część 1: Terminy ogólne.
- 9 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny, Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93.
- 10 Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach, Dz.U. 2001 nr 63 poz. 636.
- 11 Ustawa z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawny, Dz.U. 2000 nr 62 poz. 718.
- 12 Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414.

## PRAWO

## WYCENA SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO



Sąd Najwyższy w jednym ze swoich wyroków orzekł, iż **podstawą wyceny spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy podziale majątku wspólnego jest jego potencjalna cena rynkowa (IV CSK 197/11).**

W przedmiotowej sprawie byli małżonkowie *Mirosław i Lidia K.* wystąpili do sądu o podział majątku wspólnego. Do składników tegoż majątku zaliczało się spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wycenione przez biegłego na 144 500 zł. Cenę mieszkania biegły wyliczył, stosując **zasady wyceny mieszkania lokatorskiego w razie wygaśnięcia takiego prawa: według art. 11 ust. 2 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.** Za podstawę przyjął cenę rynkową, jakby było własnościowe. Sąd okręgowy przychylił się do sposobu wyceny mieszkania. Innego zdania był jednak *Mirosław K.* W skardze kasacyjnej zarzucił, że sądy niższych instancji bezzasadnie zawyżyły wartość mieszkania, jakby chodziło o własnościowe mieszkanie, mimo że nie było ani planów, ani finansowych możliwości jego wykupu w dacie dokonywania podziału. Sąd Najwyższy uznał, że biegły zastosował poprawną wycenę lokalu. Zdaniem SN, w przypadku braku przepisu wprost określającego sposób ustalania wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w postępowaniu o podział majątku wspólnego małżonków, w przypadku podziału tego majątku wartość prawa do lokalu określa się na chwilę dokonywania podziału majątku, czyli wyrokowania według zasad stosowanych przy wygaśnięciu tego prawa, za podstawę przyjmując cenę rynkową pomniejszoną o długi ciążące na mieszkaniu.

Podobnym zagadnieniem zajmował się Sąd Najwyższy w wyroku z 29 października 2009r. (*II CZP 74/09*). Stwierdził wtedy, że w warunkach polskich mieszkanie stanowi zasadniczą część dzielonego majątku, powinno się więc uwzględniać jego rzeczywistą wartość i dać temu wyraz przy zasądzeniu spłaty na rzecz osoby, której lokal nie przypadnie. Z drugiej strony **mieszkanie lokatorskie spełnia przede wszystkim funkcje użytkowe, a nie lokaty kapitału, więc rozliczenia muszą to uwzględniać.** Ostatecznie ustalenie właściwej wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy podziale majątku dorobkowego zależeć powinno w poważnym stopniu od okoliczności danej sprawy.

Źródło: Rzeczpospolita

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

# HISTORIA PEWNEGO SZKOLENIA

**K**iedy w 2009 roku po raz pierwszy zgłosiłem pomysł zorganizowania szkolenia z wykorzystaniem środków z Unii Europejskiej spora część naszych Koleżanek i Kolegów do tego pomysłu odniosła się sceptycznie. Część z nich mówiła, że się nie uda, że sami próbowali bez powodzenia, że z prawnego i organizacyjnego punktu widzenia jest to trudne lub nawet niemożliwe. Dla sporej części rzecz była nowa i podeszli do pomysłu z zaciekawieniem, część z nadzieją. Oczywiście byli i tacy, którzy sami nie zrobią, a innym nie pozwolą. Mnie na szczęście przyszło działać w środowisku wielkopolskim – jak coś się nie uda w Poznaniu, to nie uda się nigdzie. Moja macierzysta Rada Stowarzyszenia pomysł zaakceptowała – trochę na zasadzie - jak potrafisz to rób. No to zacząłem próbować. Zebrałem grupę przyjaciół „z podwórka”, prawnik, polityk, społecznik, kolega od brydża, którzy zajmowali się pozyskiwaniem środków unijnych. Przedstawiłem im ideę i wspólnie zaczęliśmy sprawę badać. Problemów było co nie miara –

kto ma być organizatorem, kto beneficjentem, czy tylko podmioty gospodarcze, czy może raczej pójść szeroko, czy w skali województwa, czy cały kraj. Na koniec najważniejsze – kto i czego będzie uczył. Po kilku spotkaniach i analizie kilkuset stron różnych dyrektyw pomysł zaczął nabierać realnych kształtów. Organizatorem winien być podmiot zewnętrzny (Fundacja Rozwoju Nauki i Przedsiębiorczości), beneficjentami będą wielkopolscy rzeczoznawcy majątkowi. Program będzie miał charakter modułowy (osiem modułów tematycznych) i będzie skierowany do 200 podmiotów podzielonych na 10 grup. Każdy moduł to 24 godziny wykładowe. Skala przedsięwzięcia trochę nas przerażała ale szkoda nam było poświęconego już czasu. Napisaaliśmy stosowny projekt i czekaliśmy na jego ocenę. Po mniej-więcej pół roku przyszła wiadomość, że złożono ponad 100 projektów, że zaakceptowano 8 i że mamy środki – po przeliczeniu na złotówki ponad 1 mln.



**Robert Dobrzyński**  
Rzecznawca majątkowy Nr 4123

Projekt przewidywał dwuletni czas realizacji ośmiu modułów tematycznych:

- wycena nieruchomości rolnych i leśnych,
- wyceny dla celów sądowych oraz komorniczych,
- wycena maszyn i urządzeń,
- wycena przedsiębiorstw,
- wycena dla celów inwestorskich,
- problemy wyceny nieruchomości komercyjnych,
- podejście kosztowe w wycenie nieruchomości,
- wycena w celu zabezpieczenia wierzytelności.

Sz szczególnie ten ostatni temat wzbudził w środowisku wielkopolskim sporo zainteresowania. Był to czas, kiedy Federacja forsowała i rozpoczęła już realizację pod swoim patronatem tzw. szkolenia bankowego, którego współorganizatorem był Związek Banków Polski. Formuła szkolenia bankowego organizowanego przez Federację była w Wielkopolsce przyjęta niezwykle sceptycznie. Niejednokrotnie na forum Rady Krajowej wyrażaliśmy wątpliwości na temat jego organizacji, stąd na możliwie najlepszym zrealizowaniu tego właśnie modułu zależało nam szczególnie.

Poznań to silny ośrodek organizacyjny z dużym zapleczem intelektualnym i bardzo dobrą współpracą ze środowiskiem akademickim. Postanowiliśmy więc, że większość tematów będzie prowadzona przez miejscowych wykładowców – praktyków i pracowników naukowych. Z jednym wszak wyjątkiem – marzyło się nam, aby moduł



bankowy poprowadzili wykładowcy związani z projektem realizowanym przez Federację. Powodów było kilka – lepszych wykładowców trudno byłoby znaleźć, zakres merytoryczny był bardzo podobny, a przy okazji chcieliśmy się trochę pochwalić w wielkim świecie. Dzięki ogromnemu zaangażowaniu Kol. Wojtka Ratajczaka, który stał się merytorycznym koordynatorem całego projektu, udało się pozyskać w charakterze wykładowców modułu bankowego Panią prof. dr hab. Sabinę Żróbek i Pana prof. dr hab. Ryszarda Żróbka wraz z zespołem. Szkolenia pozabankowe odbywały się w Poznaniu, ale część bankowa miała być naszym „oknem na świat”. Postanowiliśmy więc zorganizować sesję wyjazdową (projekt unijny przewidywał taką możliwość). Wybór padł na znany nam i lubiany ośrodek w Dolsku. Trzy dni nauki i zabawy.

Była połowa marca 2012r. Słońce świeciło. 100 osób na sali, gdzie wykład prowadzi Pani Prof. Sabina Żróbek. Błogość i satysfakcja.

Udało się. Wbrew sceptykom i malkontentom. Trochę na przekór, trochę jako wyzwanie. Nie ma rzeczy niemożliwych – są tylko źle zorganizowane.

I to nie jest nasze ostatnie słowo !

**Udało się.**

**Wbrew sceptykom  
i malkontentom.**

**Trochę na przekór,  
trochę jako wyzwanie.**

**Nie ma rzeczy  
niemożliwych  
– są tylko źle  
zorganizowane.**



foto Ewa Bogdańska



foto Ewa Bogdańska



# WYWIAD Z ROBERTEM DOBRZYŃSKIM

## WICEPREZYDENTEM PFSRM

**Witam Panie Prezydencie. W Poznaniu sprawdziło się powiedzenie, że „historia kołem się toczy”.**

To prawda, w kadencji 2000-2003 funkcję Wiceprezydenta Federacji sprawował Kol. Zdzisław Małecki. Mimo to, choć to porównanie mile łechce moją próżność jest nieco na wyrost. Pełniąc funkcję Wiceprezydenta Federacji Kol. Małecki był już znanym i szanowanym rzeczoznawcą, ja natomiast na popularność i uznanie muszę sobie dopiero zasłużyć.

**No właśnie, jako to się stało że Pana kandydatura zyskała akceptację Rady Krajowej?**

Gdy w 2009 roku zostałem Wiceprzewodniczącym Rady Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, jego Prezes – Kol. Adam Futro, zaproponował mi reprezentowanie Stowarzyszenia w Radzie Krajowej. Pierwsze spotkania nie były łatwe. Wiele spraw było dla mnie nowych, z częścią głoszonych tam poglądów nie zgadzałem się, części spraw nie rozumiałem. Odnosiłem wrażenie, że posiedzenia Rady Krajowej są „przegadane”, że zajmujemy się w znacznej części sprawami trzeciorzędnymi, że to chyba nie powinno tak być. W miarę upływu czasu rozpoznawałem sytuację i próbowałem zdefiniować problem. Nie należę do osób, które kryją się ze swoimi poglądami, gdy są w pełni przekonane o ich słuszności. Uznałem, że w nieco skostniałej Radzie Krajowej, potrzebny jest nowy głos i zacząłem mówić, czasami krzyczyć. Część Rady Krajowej przyjęła to z niechęcią, część nawet oburzała się, ale część była zaciekawiona. W nieformalnych rozmowach przekonywałem do swoich poglądów i pokazywałem, że można myśleć i działać inaczej. Starałem się udowodnić, że na każdy problem, na każdą sprawę, można spojrzeć z więcej niż jednego punktu widzenia. Byłem

odważny, ponieważ reprezentowałem stowarzyszenie, które mogło pochwalić się nie lada sukcesami: doskonały biuletyn, szkolenie z wykorzystaniem środków unijnych, stabilna sytuacja finansowa, świetne relacje z administracją publiczną oraz dobra współpraca ze środowiskiem akademickim. I tak trochę na zasadzie, że „kropla drąży skałę”, część z głoszonych przeze mnie pomysłów zaczęła być rozumiana i akceptowana. Nie pierwszy raz występowałem w charakterze „*advocatus diaboli*”, nieźle czuję się w tej roli, więc w ślad za pomysłami również moja osoba zaczęła budzić zainteresowanie. Z biegiem czasu stałem się osobą kontrowersyjną, ale rozpoznawalną. Kiedy Kol. Krzysztof Bratkowski zdecydował się kandydować na funkcję Prezydenta Federacji zaproponował mi współpracę i miejsce w Zarządzie. Chwila zastanowienia i decyzja – wchodzi w to. Olga Lipińska w swoim Kabareczku pisała: „*jeśli nie teraz to kiedy, jeśli nie my no to kto ? ...*”

**Jest Pan osobą kontrowersyjną, podobnie jak część głoszonych przez Pana poglądów np. ten o rozwiązaniu, czy raczej przekształceniu Federacji. Czy nie dostrzega Pan tu wewnętrznej sprzeczności ?**

Z głoszonych wcześniej poglądów nie wycofuję się, uważam że są słuszne. Formuła Federacji Stowarzyszeń, w moim przekonaniu, stała się za mało elastyczna i zbyt sformalizowana. Nie nadąża za zmianami życia ekonomiczno-politycznego. Jednocześnie mam świadomość, że pogląd ten nie jest popularny wśród członków Rady Krajowej, podobnie jak nie znajduje akceptacji u Prezydenta Federacji. Dałem słowo Panu Prezydentowi, że swego poglądu w tej sprawie nie będę forsował – i słowa dotrzymam. W miarę swoich możliwości będę pracował najlepiej jak umiem, na rzecz Federacji w jej obecnym kształcie organizacyjnym. Niestety, nie dostrze-

ganie problemu nie spowoduje, iż ten problem zniknie. Federacja przeżywa pewien kryzys. Jest to naturalne w dojrzałej organizacji. Część środowiska bagatelizuje ten problem, licząc może, że „*jakoś to będzie*”, że to w końcu nie pierwszy kryzys. Na szczęście wagę problemu docenia Prezydent PFSRM Kol. Krzysztof Bratkowski, czego wyraz dał w swoim programie. Brak nam wewnątrz środowiskowej współpracy, być może wymiany pokoleniowej, być może brak nam celu jednoczącego środowisko. Część Koleżanek i Kolegów „wypaliła się”, część zamknęła się w swoich regionalnych organizacjach, a część nie widząc możliwości realizacji swoich idei odeszła ze sfederowanych stowarzyszeń.

**Odeszła i zorganizowała się inaczej?**

Część się zorganizowała, a część jest niezrzeszona. Rozstrząsanie przyczyn takiego stanu rzeczy nie ma większego znaczenia. Faktem jest, że Federacja nie jest już jedyną organizacją ogólnopolską reprezentującą interesy rzeczoznawców majątkowych. Moim zdaniem, mimo różnic organizacyjnych, mimo istniejących rozbieżności więcej jest punktów stykowych. Uważam, że w relacjach zewnętrznych winniśmy skupić się na tych właśnie wspólnych sprawach. Interes rzeczoznawcy majątkowego – niezrzeszonego lub zrzeszonego gdziekolwiek w wielu swych aspektach jest podobny. Winniśmy rozmawiać ze sobą, przekonywać się wzajemnie o swoich racjach, wsłuchiwać się jedni w drugich. W końcu, w wielu sprawach moglibyśmy współpracować. Wiem, że mowa o współpracy ponad podziałami brzmi nieco patetycznie, ale tak to widzę. Dzielenie środowiska nie wyjdzie na dobre. Szukanie „wrogów” to taki nasz sport narodowy – ja chcę szukać przyjaciół i partnerów. Przyjaciół w środowisku rzeczoznawców majątkowych, partnerów w administracji publicznej i środowisku akademickim.



### Jaka więc będzie Federacja z Pana udziałem?

Martin Luther King powiedział „*I have a dream ...*”. Miałem sen ... że „moja” organizacja będzie wielka, silna i ... radosna. Jest wiele spraw, którymi należałoby się bardziej zająć. Poza oczywistymi jak sprawa deregulacji, porządkowania standardów zawodowych i innymi równie pierwszoplanowymi, są i takie nieco pomijane. Można wymienić tu kwestię certyfikacji, pozyskiwania dla środowiska młodych rzeczoznawców, umacnianie naszego znaczenia na forum międzynarodowym oraz promocja zawodu. Coraz silniej dostrzegam brak tzw. Brand Image.

Mieszymy się i kotłujemy we własnym sosie. Niech nas usłyszają. Mamy znakomitych ludzi, świetne pomysły i chęć działania – tylko kto o tym wie. Marzy mi się, aby – rzeczoznawca majątkowy – brzmiało dumnie, bardzo dumnie.

### Coś na zakończenie ... ?

Bez wątplenia wybór mojej osoby na funkcję Wiceprezydenta PFSRM poczytuję sobie za ogromny zaszczyt i wyróżnienie. Jednak fakt ten nie miałby miejsca, gdyby nie olbrzymie zaangażowanie moich Koleżanek i Kolegów z macierzystego stowarzyszenia. To oni swoją pracą i uporem zbudowali najlepsze – mówię to z pełnym przeko-

naniem – stowarzyszenie regionalne w Polsce. To oni niestrudzenie promowali moją osobę i lobbowali na moją rzecz, ufając że realizacja głoszonych przeze mnie poglądów przyczyni się do poprawy wizerunku całego środowiska. Nie sposób wymienić wszystkich, niemniej szczególne podziękowania składam Kol. Adamowi Futro i Kol. Wojciechowi Ratajczakowi. Niestrudzonym orędownikiem zmian był, znany ze swej bezkompromisowej postawy, Kol. Marian Witzak. Bez Nich i wielu innych ten sukces byłby niemożliwy.

Rozmawiał  
Grzegorz Szczurek

## PRAWO

### OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI ZABYTKOWYMI Z ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA



Od 1 czerwca 2012r. obowiązuje nowe rozporządzenie Ministra Rolnictwa z dnia 30 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (*Dz. U. 2012 poz. 540*). Wydanie nowego aktu jest konsekwencją nowelizacji ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 30 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu nadanym ww. nowelizacją, Agencja Nieruchomości Rolnych może obniżyć cenę sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie więcej niż o 50%, jeżeli nabywca zobowiąże się do dokonania na tej nieruchomości, w terminie określonym w umowie sprzedaży, nie dłuższym jednakże niż 5 lat od dnia jej zawarcia, nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży tej nieruchomości. Wobec powyższego, rozporządzenie wprowadza **definicję nieruchomości zabytkowej** i stanowi, że nabywca musi zobowiązać się do dokonania nakładów oraz do przedłożenia odpowiednich dokumentów potwierdzających ich dokonanie. Zobowiązano też nabywcę do przedłożenia oświadczenia o wielkości przyznanej dotychczas pomocy *de minimis* oraz stosownych zabezpieczeń kwoty dokonanej obniżki wraz z dokumentami dotyczącymi jego sytuacji finansowej. Z obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości zabytkowej może skorzystać osoba, która nie przekroczyła limitów pomocy *de minimis*.

W nowym akcie zmieniono definicję **organizatora przetargu**, i tak, będzie mogła go zorganizować każda jednostka organizacyjna Agencji, a nie - jak obecnie - Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych. Nieruchomość Zasobu będzie można z kolei sprzedąć bez przetargu jeżeli może to poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność osoby chcącej nabyć tę nieruchomość lub jej część, o ile nieruchomość ta nie może być zagospodarowana samodzielnie.

Źródło: LexPolonica

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

**24 PRZEPISY USTAWY O RODZINNYCH  
OGRODACH DZIAŁKOWYCH  
SĄ NIEZGODNE Z USTAWĄ ZASADNICZĄ  
– UZNAŁ TRYBUNAŁ KONSTYTUCYJNY.**

O zbadanie zgodności ww. ustawy z Konstytucją wniósł Pierwszy Prezes SN. Wnioskodawca zarzucał, że przepisy aktu tworzą mechanizm nierównej ochrony własności i innych praw majątkowych. Zakres przywilejów przyznanych Polskiemu Związkowi Działkowców w stosunku do mienia komunalnego i mienia Skarbu Państwa jest wyjątkowy na tle innych podmiotów prawa cywilnego. Sprzeczny z Konstytucją jest fakt, że jednostki samorządu terytorialnego, jak i Skarb Państwa zostały w znacznej mierze pozbawione prawa do swobodnego rozporządzania ich własnością, na inne cele niż zakładanie ogrodów działkowych.

Pierwszy Prezes SN w swoim wniosku podkreślił też, że pozycja PZD jest w sposób nieuzasadniony uprzywilejowana w sferze ochrony jego interesów majątkowych. Związek jest wyłącznym dysponentem terenów zajmowanych przez rodzinne ogródki działkowe, ustanawiając prawa użytkowania działek związane nierozdzielnie z członkostwem. Liczne przepisy ustawy przymuszają zatem obywateli, dążących do posiadania i uprawiania ogródka działkowego, do członkostwa w PZD.

Trybunał przyznał rację wnioskodawcy w kwestii dotyczącej przywilejów PZD i pozbawienia samorządów oraz SP prawa do rozporządzania nieruchomościami, które zostały w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone na ogrody działkowe. W związku z tym, zdecydował, że przepis art. 10 kwestionowanej ustawy straci moc już z dniem ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw. Pozwoli to też uniknąć pozyskiwania przez PZD nowych gruntów pod rodzinne ogrody działkowe kosztem konkurencyjnych stowarzyszeń.

Sprzeczne z Konstytucją są również przepisy, wedle których na likwidację rodzinnego ogrodu działkowego musi zawsze wyrazić zgodę PZD i likwidacja ta nie może się odbyć na innych warunkach, niż zapisane w ustawie, jak również te, które pozostawiają do wyłącznej decyzji Związku podział gruntu na tereny ogólne i działki oraz zagospodarowanie rodzinnego ogrodu działkowego.

Za niezgodne z ustawą zasadniczą zostały też uznane przepisy nakazujące administracji rządowej i samorządowi terytorialnemu wspieranie realizacji zadań PZD oraz określające członkostwo w Związku.

Ponieważ wraz z wejściem w życie wyroku PZD utraci podstawę ustawową swojego istnienia, Trybunał zdecydował się odroczyć - na okres 18 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw - utratę mocy obowiązującej wszystkich uznanych za niekonstytucyjne przepisów ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych z wyjątkiem ww. art. 10.

Trybunał zaznaczył, że w nowej regulacji ochroną prawną objęci muszą zostać przede wszystkim sami działkowcy, którzy w dobrej wierze, niekiedy od wielu lat, a nawet kilku pokoleń użytkują przyznane im działki w funkcjonujących rodzinnych ogrodach działkowych (K 8/2010).

*Źródło: Instytut Gospodarki Nieruchomościami*





dr inż. Marian Błazek

Biuro Doradztwa Inwestycyjnego i Wyceny  
Nieruchomości w Pobiedziskach

**Część IA. Europejskie Standardy Wyceny (ESW)** zawiera istotne zmiany, jakie zaszły w standardach EVS 1-5 dotyczące szczególnie definicji „wartości rynkowej” (EVS 1), która aktualnie w większym stopniu odnosi się do „aktywów” niż do „nieruchomości”. Definicji „wartości godziwej” (EVS 2), gdzie przyjęto używanie jej w dwóch kontekstach. Definicja ogólna jest stosowana w kontekście nieruchomości oraz potencjalnych stron transakcji – odzwierciedla fakt, iż cena ustalona w transakcji może odbiegać od wartości rynkowej. Z kolei definicja stosowana dla potrzeb księgowych została przyjęta na podstawie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej. W ESW 3 wszyscy zawodowi rzeczoznawcy oraz ich organizacje zrzeszające są zobowiązane do stosowania Kodeksu Etyki i Postępowania TEGoVA. ESW 4 zawiera opis proceduralnych kroków, jakie powinny być realizowane przy sporządzaniu operatu. Szczególna uwaga została skupiona na ustaleniu z klientem warunków zlecenia, ich celem jest zapewnienie, że klient wie, w jakim celu jest sporządzane zlecenie i czego może po nim oczekiwać. Wszystkie warunki zlecenia uzgodnione z klientem powinny się znaleźć w operacie. ESW 5 stanowi, iż te wszystkie uzgodnienia powinny mieć swoje odbicie w operacie, wraz z objaśnieniami, opisem metodologii oraz analizami przeprowadzonymi w celu określenia wartości.

## NOWA EDYCJA

# EUROPEJSKICH STANDARDÓW

## WYCENY 2012

**D**nia 11 maja 2012r. odbyła się w Krakowie Europejska Konferencja Wyceny zorganizowana przez Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA i Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM. Tytuł konferencji sformułowano następująco: *Nowe Europejskie Standardy Wyceny 2012*. Szansa dla rzeczoznawców w coraz ściślejszej Unii Europejskiej. W programie konferencji znalazły się wystąpienia dotyczące europejskiej, amerykańskiej i krajowej problematyki wyceny, m.in.

1. Europa dwóch prędkości. Referat: *Wpływ szybkiej integracji w Strefie Euro na rynki nieruchomości i wyceny* – Michael MacBrien, dyrektor generalny Europejskiej Federacji Nieruchomości.
2. Perspektywy dla europejskich rynków nieruchomości. Referat: *Punkt widzenia inwestora* – W. Josepha Houlihan, prezes Europejskiej Federacji Nieruchomości i dyrektor naczelny Cohen & Steers Europe.
3. Przyszłość analizy ryzyka w wycenie. Referat: *Property and Market Rating* – Wolfgang Kalberer, Stowarzyszenie Niemieckich Banków Hipotecyjnych.
4. Europejskie Standardy Wyceny. Referaty:  
*Prezentacja Europejskich Standardów Wyceny 2012* – John Jockey, przewodniczący Rady Standardów EVS i Jeremy Moody, doradca TEGoVA ds. polityki wyceny.  
*Rozwój europejskich ram standardów wyceny (DEFVAS)* – Dawid Magor, dyrektor generalny Institute of Revenues, Rating and Valuation.
5. Polskie Standardy Wyceny. *Przeгляд polskich standardów wyceny* – Krzysztof Bratkowski REV, PFSRM.

6. Tytuł REV. Referaty:  
*Konkurencyjna przewaga na wymagających rynkach* – Roger Messenger REV i Anthony Prior Honorowy REV, przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego REV.  
*HypZert REV: Wzmocnienie na rynku rodzimym i szanse za granicą dla niemieckich rzeczoznawców majątkowych* – Reiner Lux, dyrektor zarządzający HypZert.  
*Przyszłość REV w Polsce* – Krzysztof Urbańczyk REV, PFSRM.

7. Amerykańskie problemy wyceny. Referat: *Czy twarde prawo jest jedynym sposobem na zapewnienie wolności świadczenia usług wyceny ponad granicami. Pogląd amerykański* – Sara Stephens, prezes Amerykańskiego Instytutu Wyceny.

W konferencji wzięło udział ponad 130 uczestników w tym około 60 rzeczoznawców majątkowych REV z Polski. Wybrane powyżej bardzo ciekawe ze względu na treść merytoryczną i aktualność prezentowanej problematyki referaty zostały zawarte częściowo w materiałach konferencyjnych.

Istotnym wydarzeniem była prezentacja i wręczenie każdemu uczestnikowi konferencji nowego wydania VII edycji Europejskich Standardów Wyceny. Z wprowadzenia do EVS 2012 autorstwa Johna Hockey, warto przytoczyć, że nowe opracowanie podzielone zostało na trzy części. Część I. Europejskie Standardy Wyceny i zasady ich stosowania. Część pierwsza została podzielona na dwie części. Część II. Podstawy prawne wyceny nieruchomości w Unii Europejskiej. Część III. Zbiór dokumentacji technicznej.

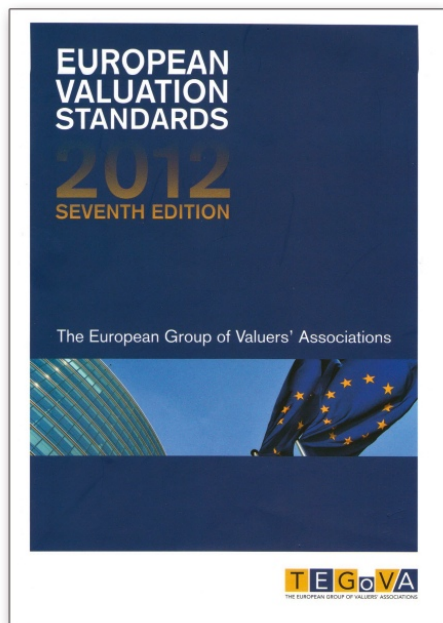
**Część I B. Europejskie Zasady Stosowania (EZS).** ESW 2012 zawierają osie zasad stosowania wyceny, o trzy więcej niż poprzednia edycja. Wszystkie zasady stosowania zawarte w ESW 2009 zostały zastąpione lub zmienione.

Nowe zasady dotyczącą w szczególności wymogów, jakie powinni spełniać rzeczoznawcy chcąc sporządzać międzynarodowe wyceny (trans graniczne), uwzględnienia prawodawstwa UE dotyczącego funduszy hedgingowych (zabezpieczających), w tym funduszy nieruchomości oraz wyzwań dla wyceny wynikających z Dyrektywy o charakterystyce energetycznej budynków. ESW 6 dotyczy wyceny trans granicznej. Traktaty unijne oraz Dyrektywa o swobodzie przepływu usług gwarantują rzeczoznawcą wolność w świadczeniu usług gdziekolwiek na terenie Unii Europejskiej, ale nie zawierają żadnych uregulowań dotyczących wymogów i umiejętności (kwalifikacji) wymaganych, aby rzeczoznawca mógł świadczyć usługi poza swoim macierzystym krajem. Wnioski zawarte w ESW 2012 dotyczące wyceny trans granicznej zapewnią wskazówki dla rzeczoznawcy w zakresie świadczenia wyceny w kraju europejskim innym niż jego macierzysty. Wnioski te uzupełnią Dyrektywę o swobodnym przepływie usług o doświadczenie, kompetencje, umiejętności, poziom znajomości rynku nieruchomości, a także sytuacje konfliktu interesów, przepisów lokalnych, etyki i ubezpieczeń oraz udokumentowane wymogi, jakie trzeba spełnić przy wycenie trans granicznej. ESW 7 dotyczy wyceny w Dyrektywie o zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi. Kryzys gospodarczy doprowadził do znacznego zaostrzenia nadzoru i kontroli nad rynkami finansowymi, a także znacznego przesunięcia tej kontroli ze szczebla krajowego na szczebel Unii Europejskiej. Jednym z rezultatów nowej Dyrektywy o zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi jest objęcie między innymi menadżerów funduszy nieruchomości oraz posiadanie szczegółowej części poświęconej wycenie. ESW 2012 zawierają szczegółowe zastosowania do wymogów Dyrektywy dotyczących niezależności rzeczoznawcy, wymogów zawodowej rejestracji, kryteria oraz procedury dotyczące prawidłowej wyceny aktywów, zawodowych gwarancji, jakie rzeczoznawca musi spełnić, aby skutecznie wykonywać swoje funkcje z odpowiednią częstotli-

wością. ESW 8 dotyczy Wyceny nieruchomości w kontekście charakterystyki energetycznej budynków. Budynki w UE wytwarzają 40% emisji dwutlenku węgla, tak więc nie jest zaskoczeniem, że UE formułuje niezwykle restrykcyjne prawo w zakresie charakterystyki energetycznej budynków. EST 2012 będą zawierały specyficzne zastosowania do wyceny nieruchomości w kontekście charakterystyki energetycznej budynków, stanowiąc wskazówki dla rzeczoznawców, tj. m.in.:

- a) jak najlepiej świadczyć porady (klientom) w zakresie koniecznych remontów/usprawnień wycenianych budynków, dotyczących remontów, modernizacji budynku w celu spełnienia minimalnych wymogów dla sprawności energetycznej budynków (wymaganych zgodnie z Dyrektywą unijną),
- b) zapewnienia obiektywnej oceny, w jakim stopniu (jeśli w ogóle ma jakiś wpływ) wpływa posiadanie certyfikatu charakterystyki energetycznej na wartość wycenianego budynku.

**Część II. Podstawy prawne wyceny nieruchomości w UE.** Powstała zupełnie nowa *Część II Podstaw prawnych wyceny nieruchomości w UE*, odrębna od standardów, która po raz pierwszy dostarczy rzeczoznawcom kompleksowy pogląd na prawo UE w zakresie nieruchomości. Opracowanie to posłuży rzeczoznawcom do podnoszenia umiejętności zawodowych.



Zostanie w nich ukazane, że, pomimo iż prawo unijne nie reguluje kwestii związanych z relacją właściciel (wynajmujący) – najemca, to w ujęciu społeczno-ekonomicznym przepisy te dotyczą nieruchomości. W szczególności opracowanie ukaże jak na przestrzeni 30-stu lat formowania się unijnego wspólnego rynku doprowadzono do utworzenia swoistego wspólnego (wewnątrzunijnego) rynku nieruchomości, gdzie swoboda przepływu kapitału leży u podstaw wolności kupna i sprzedaży nieruchomości, a swoboda przepływu usług zapewniła swobodny przepływ zawodu rzeczoznawcy. Szczegółowe przepisy unijne dotyczące rynku wewnętrznego w zakresie wyceny nieruchomości będą wyjaśnione, w tym wyceny nieruchomości dla sprawozdań finansowych spółek, instytucji finansowych i zasad pomocy państwa, jak również jako przegląd ustawodawstwa wewnątrzunijnego w zakresie opodatkowania rynku, w tym podatku VAT i podatku od nieruchomości. W ślad za nimi pójdą wyjaśnienia dotyczące nieruchomości i wyceny w aspekcie polityk UE dotyczących bezpieczeństwa i zdrowia, źródeł energii, środowiska, wody, odpowiedzialności za tereny zanieczyszczone, zanieczyszczenia, azbest i bioróżnorodności. Wspólna Polityka Rolna także zostanie objaśniona, z uwagi na ograniczenia w dostępności do dopłat unijnych (dla rzeczoznawców ważne w kwestii wyceny kapitału i stawek czynszowych).

**Część III. Dokumentacja techniczna.** Ta część składa się z 11 oddzielnych rozdziałów. Kodeks Etyki i Postępowania TEGoVA. Za każdym razem, gdy rzuca się światło na zawód rzeczoznawcy pojawiają się nawiązania do postawy etycznej rzeczoznawców. W związku z powyższym TEGoVA zaakceptowała kodeks, który powinni zaakceptować wszyscy jej członkowie (jest to wymóg minimalny – niezbędny). Kodeks ten odnosi się do odpowiedzialności osobistej, zawodowej, a także organizacji. Główne wartości postulowane w kodeksie to uczciwość, profesjonalizm, szacunek dla innych rzeczoznawców, szanowanie (stosowanie) standardów, wzbudzanie zaufania.

Nowa VII edycja ESW zastępuje poprzednią z dniem 1 czerwca 2012r. W podsumowaniu należy wskazać, że warto podjąć lekturę nowej VII edycji Europejskich Standardów Wyceny dostępnej na stronie TEGoVA: [www.tegova.org](http://www.tegova.org).



Poza obszerną prezentacją treści nowej edycji ESW sporo czasu poświęcono problematyce uznania zawodowego w Unii Europejskiej. Autorzy referatów o tematyce REV szczególną uwagę kierowali na program REV, którego celem jest utrzymanie wysokich standardów dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Europie. Podkreślano niejednokrotnie, że spełnia on najwyższe standardy w zakresie edukacji, doświadczenia, nieustannego kształcenia i etyki zawodowej. Wskazywano także, że program założony w 2008 roku cały czas dynamicznie się rozwija, ponieważ

aktualnie realizowany jest w 12 krajach i wspierany przez 22 organizacje, a 2 kraje ubiegają się o jego wprowadzenie i 4 organizacje wyraziły akces jego wspierania. Europejski Tytuł Uznania Zawodowego REV posiada w całej Europie 1800 rzeczoznawców majątkowych w tym najwięcej w Niemczech, a w Polsce ponad 250. Europejskimi atrybutami programu są: uznanie społeczne, rozpoznawalny znak jakości dla klientów, potwierdzenie wysokich kwalifikacji zawodowych, poszanowanie lokalnej kultury, a także wsparcie ze strony TEGoVA. Nawiązując do tytułu

konferencji należy domniemywać, że rzeczoznawcy majątkowi mając na uwadze coraz ściślejszą integrację europejską, podejmą merytoryczną dyskusję nad przyszłością REV w Polsce m.in. w zakresie: realizacji europejskiego programu REV, kształtowania warsztatu wyceny, poziomu świadczonych usług, a także wsparcia ze strony Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i regionalnych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych.

## PODZIĘKOWANIA

### Biuletyn wydano dzięki pomocy

1. **CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O.**  
*Adam Futro, Grzegorz Szczurek*
2. **KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**  
*Tomasz Lis, Maciej Mizera*
3. **POZ-BUD**  
*Jerzy Mikołajczak*
4. **PROJNORM**  
*Andrzej Jakubowski*
5. **ANWO NIERUCHOMOŚĆ**  
*Andrzej Woźniak*
6. **LESZCZYŃSKIE BIURO WYCN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**  
*Marian Witczak*
7. **WYCENA-EKSPERT s.c.**  
*Banaś-Poszyler*
8. **DOMLEX**  
*Lech Domagalski*
9. **Kancelaria Rzeczoznawców Majątkowych REMIN**  
*Janusz Walczak*
10. **KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**  
*Robert Dobrzyński*

**OD REDAKCJI**



# II SPŁYW KAJAKOWY SRMWW PIŁAWA, 25 sierpnia 2012r. *foto Anna Walczak*





# FOTOREPORTAŽ







## WSPÓŁWŁASNOŚĆ I HIPOTEKA

Obciążenie hipoteką części ułamkowych wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział nieruchomości, której część ułamkowa była przed podziałem obciążona hipoteką, jest niezgodne z Konstytucją. Taki wniosek płynie z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 10 lipca 2012r. (P15/12).

Pytanie prawne do TK skierował Sąd Rejonowy w Poznaniu, który rozstrzygał sprawę o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, obejmującej działkę gruntu. Na gruncie art. 76 ust. 1 zdanie drugie ustawy z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Rozwiązanie takie zdaniem pytającego sądu jest niezgodne z Konstytucją. Kwestionowany przepis godzi bowiem w istotę współwłasności, zwłaszcza w możliwość nieograniczonego żądania zniesienia współwłasności nie tylko umownie, ale i sądownie, prowadzi do rzeczywistego obciążenia i ograniczenia swobodnego rozporządzenia przedmiotem własności. Jednym z podstawowych uprawnień współwłaściciela jest bowiem możliwość żądania zniesienia współwłasności. TK uznał stanowisko sądu za prawidłowe i orzekł o niekonstytucyjności zakwestionowanego przepisu. W ocenie Trybunału przepis rozstrzyga konflikt dwóch praw: prawa własności oraz zabezpieczonej hipoteką wierzytelności, na korzyść drugiego z wymienionych. Ochrona konstytucyjnych praw wierzyciela udzielana jest kosztem praw współwłaścicieli nieruchomości, których udziały przed podziałem nie były obciążone hipoteką. Z podstawowych założeń ustawy zasadniczej wynika szczególna pozycja własności (art. 21 ust. 1 Konstytucji) w porównaniu z innymi prawami majątkowymi. **W sytuacji konfliktu praw – własności i wierzytelności zabezpieczonej hipoteką – ochronie powinna podlegać przede wszystkim własność.**

*Źródło: Trybunał Konstytucyjny.*

Opr. W.G.

**AKTUALNOŚCI**

**Dnia 4 kwietnia 2012r.  
zmarł nagle nasz Kolega**

## Leonard Janiak

Urodził się 4 listopada 1940 roku w Poniecu koło Gostynia.

Po ukończeniu studiów na wydziale budownictwa Lądowego Politechniki Wrocławskiej w 1966 roku rozpoczął staż w powiatowym Przedsiębiorstwie Remontowo-Budowlanym w Górze, gdzie w 1967 roku został zastępcą dyrektora do spraw technicznych. W 1970 roku objął stanowisko Naczelnego Inżyniera w tym przedsiębiorstwie, a w 1973 roku stanowisko Kierownika Wydziału Gospodarki Komunalnej, Przestrzennej, Ochrony Środowiska i Komunikacji. W dniu 14 stycznia 1973r. został wpisany na listę biegłych do szacowania nieruchomości. Do 1990 roku zajmował kolejno stanowiska: zastępcy Naczelnego Dyrektora do spraw Prognozowania, Koordynacji Inwestycji Dyrekcji Rozbudowy Miast i Osiedli Wiejskich w Lesznie, Dyrektora Przedsiębiorstwa Budownictwa Rolniczego w Kościanie oraz Dyrektora Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Budownictwa Komunalnego w Lesznie. Od 1990 roku prowadził działalność gospodarczą w ramach firmy WARBUŁ z siedzibą w Lesznie w zakresie wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami. Przez kilka lat był członkiem komisji opiniującej i komisji arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Był cenionym rzeczoznawcą, ekspertem i autorytetem na leszczyńskim rynku nieruchomości. Życzliwy i pomocny w stosunku do każdego, kto zwrócił się o pomoc lub poradę. Uwielbiał prowadzić dyskusje na temat rozwiązywania różnych zagadnień w zakresie wyceny nieruchomości, sposobu wykonania operatów szacunkowych, zbierania danych rynkowych oraz oczekiwań klientów w zakresie naszych opracowań. Był także opiekunem praktyk kilku adeptów tego zawodu. Był aktywny zawodowo do ostatniego dnia życia.

W 2005 roku został odznaczony Srebrną Honorową Odznaką Zasłużony dla Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Zostawił żonę, córkę, syna i wnuki, dla których poświęcał każdą wolną chwilę.

**Na zawsze pozostaniesz w naszej pamięci.**

*Rada Stowarzyszenia  
Rzeczoznawców Majątkowych  
Województwa Wielkopolskiego*





Lp	Nazwisko i mię	Nr upr.	Miejscowość	Telefon	E-mail
1	2	3	4	5	6
1.	Adamska Katarzyna	5181	Inowrocław	668857943	adamska.katarzyna@interia.pl
2.	Anders-Luczevska Maria	168	Poznań	502160736	mariza.luczevska@interia.pl
3.	Andrzejewska Violetta	4955	Stęszew	519165333	v.andrzejewska@poczta.fm
4.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	602677045	anbud_poznan@op.pl
5.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	501617071	jand_poz@o2.pl
6.	Balkowski Robert	3660	Wolsztyn	602248569	brit@erant.pl
7.	Banaszak Jerzy	866	Poznań	605277866	jerzy.banaszak@interia.pl
8.	Banaś Ewa	1134	Poznań	602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
9.	Barczyk Wojciech	3661	Konin	604858141	ba.wojtek@wp.pl
10.	Bartkowiak Mariusz	5365	Kórnik	601737939	mariusz.bartkowiak@interia.eu
11.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	504201851	wieslawa.bartosiewicz@op.pl
12.	Bąk-Horala Grażyna	3505	Leszno	600270458	horala@tlen.pl
13.	Bednarek Roman		Poznań	601876116	bednarek@wlpk.top2.pl
14.	Bepirszczy Dorota	4225	Poznań	600383493	dorota_bepirszczy@krm.com.pl
15.	Berendt Edmund	1546	Piła	672122155	edmund.berendt@neostrada.pl
16.	Berus Marcin	4130	Poznań	604947414	marcinberus@echostar.pl
17.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	508374310	r.bialasik@interia.pl
18.	Bielawiak Marcin	4956	Chodzież	508318156	marcin.bielawiak@op.pl
19.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	602303533	wyceny@poczta.fm
20.	Binek Agnieszka	735	Poznań	606455287	agnieszka.binek@citigroup.com
21.	Błaszczak 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.	Borowski Marek	4959	Poznań	794289922	borowski.m@wp.pl
25.	Bruss Justyna	4533	Skoki	509949685	jbruss@tlen.pl
26.	Bryl Marek	1849	Konin	693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
27.	Bujakowski Waldemar	4433	Pobiedziska	667160313	bujakowski@poczta.onet.pl
28.	Bukowski Damian	4718	Oborniki	501649533	biuro@cdnieruchomosci.pl
29.	Cackowski Robert	5372	Poznań	889287627	rcackowski@o2.pl
30.	Cieślak Maria	2576	Konin	600294435	mariacieslak@jcpnet.pl
31.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
32.	Czekała Dariusz	2577	Sieraków	607538638	keradcz@poczta.onet.pl
33.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	502564222	geoconsult@home.pl
34.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
35.	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomyśl	614422893	amiroslawska@wp.pl
36.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	602136900	robert.dobrzyński@wycena-dobrzyński.eu
37.	Dolata Jerzy	868	Kościan	655122869	jerzy.dolata@op.pl
38.	Domagalski Lech	3627	Wielkowieś	601160987	lechdomagalski@o2.pl
39.	Domżańska Teresa	892	Kaczory	601893176	grunia8@wp.pl
40.	Dudek Monika	4179	Poznań	606437146	monika_dudek@o2.pl
41.	Dyguła Maciej	3848	Chodzież	509949937	geoma@post.pl
42.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	672132571	taksator@cil.pl
43.	Florek Piotr	3560	Konin	601724468	pflorek_xl@wp.pl
44.	Franzkowiak Ewa	4773	Poznań	601963746	efranzkowiak@wp.pl
45.	Futro Adam	1670	Poznań	602382995	adam.futro@neostrada.pl
46.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl
47.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	692840604	lukegli@poczta.onet.pl
48.	Górna Katarzyna	4560	Puszczykowo	693530061	gornak1@interia.pl
49.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	603889439	dc@gradzik.pl

# LISTA CZŁONKÓW SRMWW

1	2	3	4	5	6
50.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	694406984	malgorzata@pioch.pl
51.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
52.	Gryśka Krystyna	2280	Kobylnica	603612520	krystyna_gryśka@po.home.pl
53.	Halec Franciszek	1281	Leszno	601793494	halec-wycena@wp.pl
54.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	600252843	
55.	Herbst Michał	5450	Swarzędz	502287862	biuro@intelang.pl
56.	Hermann Barbara	4631	Poznań	501644898	bphermann@wp.pl
57.	Hęćka Maria	1739	Czarnków	606648975	marhec@wp.pl
58.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	602120708	danhoff@interia.pl
59.	Holubicka Barbara	5306	Poznań	508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
60.	Husiar Bogdan	872	Kórnik	618681539	husbud@poczta.onet.pl
61.	Jabłońska Joanna	5253	Poznań	606550498	jj6@op.pl
62.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	607568018	jarjab@wp.pl
63.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Poznań	602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
64.	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	618480166	ajakubowski@projnorn.pl
65.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	607583525	ajanaszewski@op.pl
66.	Janicki Andrzej	2187	Konin	507034664	ekspertgrunt@poczta.internetdsl.pl
67.	Januszewska-Rawecka Hanna	5194	Poznań	783326427	nieruchomosc@vp.pl
68.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	502528240	Zjwycena@op.pl
69.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	609794781	ablegat@o2.pl
70.	Jonas Adam	4296	Konin	632401195	ajonas@konet.pl
71.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	605693795	brygida.popko@gmail.com
72.	Jurczykowski Paweł	4473	Przeźmierowo	505085354	znj.poznan@gmail.com
73.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	601949039	wycena@operat.biz
74.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
75.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
76.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	612834638	erine.ak@interia.pl
77.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	660059484	w.kas@interia.pl
78.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
79.	Kilanowska Iwona	3467	Pobiedziska	509348788	ikilka@hotmail.pl
80.	Kin Jerzy	2117	Leszno	508088655	kin@juel.com.pl
81.	Kinastowska Joanna	4264	Poznań	607107017	joanna.cieloszyk@hausplus.pl
82.	Klóska-Cackowska Karolina	5199	Poznań	880073015	karolinakloska@o2.pl
83.	Knopik Marek	4392	Kobylnica	606909373	marek.knopik@unilever.com
84.	Koleczko Krzysztof	1284	Rawicz	503091922	63kk@interia.pl
85.	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	603393407	bodas13@wp.pl
86.	Konieczny Tomasz	4348	Luboń	508272610	tkonieczny@inea.pl
87.	Korbolewski Józef	3532	Konin	507770886	wycena@konin.lm.pl
88.	Kosmowski Michał	169	Poznań	618339829	michalkosmowski@wp.pl
89.	Kozłowicz Marek	4419	Bierzglinek	604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
90.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
91.	Krys Dorota	4805	Poznań	605722958	dorotakrys@op.pl
92.	Kubiacyk-Polka Maria	2394	Gniezno 5 s.poczt. 24	601863041	mkubiacyk@poczta.onet.pl
93.	Kujawa Lidia	2354	Leszno	503023230	info@nieruchomosci-leszno.pl
94.	Kujawińska Anna	3397	Skórzewo	696748313	rm.ak@wp.pl
95.	Kujawiński Donat	2794	Skórzewo	602177605	brmdk@poczta.wp.pl
96.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
97.	Kupś Henryk	4373	Poznań	694404764	henryk_kups@wp.pl
98.	Kwaśnica Agnieszka	5239	Poznań	502653803	aga.gik@op.pl
99.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	502105454	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
100.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	606691815	wycenazl@wp.pl
101.	Lewandowski Marcin	5204	Poznań	503048687	m.lewandowski@plp-inwestycje.pl



1	2	3	4	5	6
102.	Lewczuk Agnieszka	5345	Leszno	607908383	ag-le@wp.pl
103.	Linda Piotr	698	Szamotuły	612927846	linexx@o2.pl
104.	Liniewicz Katarzyna	5286	Poznań	606389753	katarzynaliniewicz@op.pl
105.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wlkp.	627356617	elzbieta.lis@wp.pl
106.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wlkp.	697198269	piotrekliis@gmail.com
107.	Lis Tomasz	170	Luboń	602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
108.	Łakowicz Halina	2478	Piła	600261575	halina@pila24.net
109.	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
110.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	602229687	punio.mimar@op.pl
111.	Maciejak Andrzej	1804	Września	614362196	a.maciejak@neostrada.pl
112.	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	618232991	jusma@buziaczek.pl
113.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
114.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	601875169	kawit@onet.pl
115.	Makowska Renata	4912	Leszno	962462285	renatamakowska@interia.eu
116.	Malinowski Janusz		Swarzędz	608667185	geo_tech@wp.pl
117.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	618130279	kasiamalecka@wp.pl
118.	Małecka Magdalena	4035	Kobylnica	603317812	magda.pilujska@aimproperty.pl
119.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
120.	Marć Robert	4495	Warszawa	606113998	robertmarc@o2.pl
121.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	501976285	mariamar1@wp.pl
122.	Marszałek Paweł	4664	Leszno	605252737	marszalek56@gmail.com
123.	Matuszak Anna	5383	Gniezno	602451302	ania.matuszak@interia.pl
124.	Mazur Roman	3612	Leszno	601179819	bonmazur@wp.pl
125.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	614475039	wycela@o2.pl
126.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	600413250	przemyslaw.maka@real-liver.pl
127.	Menke Bogdan	3400	Poznań	602435105	
128.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	604630749	promex@post.pl
129.	Michalak Leszek	2189	Łąd	604151183	mipro@pro.onet.pl
130.	Michalak Robert	4874	Środa Wlkp.	696083194	robert.michalak@poczta.fm
131.	Michalska Lidia	3535	Wałcz	600163094	notar.nieruchomosci@interia.pl
132.	Mieloch Anna	2797	Poznań	618269292	anna_mieloch@interia.eu
133.	Mieszczanowicz Łajma	1470	Kicin	603936683	hasko@hasko.com.pl
134.	Mikołajczak Alicja	1135	Poznań	601854799	kosztbud@horyzont.com.pl
135.	Mikołajczak Jarosław	3279	Poznań	603179078	boiwn1999@poczta.onet.pl
136.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	605738157	biuro@poz-bud.pl
137.	Misiewicz Łukasz	5108	Gniezno	667341411	uders@op.pl
138.	Mizera Maciej	171	Poznań	602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
139.	Mizeraczyk Ryszard	2591	Poznań	695351899	ryszard.mizeraczyk@bhu.com.pl
140.	Mizier Katarzyna	5411	Poznań	784088339	katarzyna.mizier@gmail.com
141.	Mocek Danuta	3348	Poznań	600455187	danka61@poczta.onet.pl
142.	Mstowski Wiesław	1472	Kostrzyn	618788767	wieslaw.mstowski@anwo.poznan.pl
143.	Mucha Magdalena		Poznań	697720102	magdalena.mucha@op.pl
144.	Murias Jerzy	700	Czarnków	604645958	jerzymurias@tlen.pl
145.	Narbutowicz Stanisław		Poznań	601711993	komplex1@wp.pl
146.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
147.	Niedźwiedziński Szymon		Poznań	605769974	szymon.niedzwiedzinski@poz-bud.pl
148.	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	605780902	constans@nieruchomosci-oferty.pl
149.	Nowaczyk Lech		Strzałkowo	509493417	lechnowaczyk@interia.pl
150.	Nowak Ewa	3804	Krotoszyn	627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
151.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	602677148	szacunek24@wp.pl
152.	Nowak Piotr	1852	Środa Wlkp.	503038880	pbn@wp.pl
153.	Nowak Tomasz	5016	Poznań	606376046	tomasz.nowak@cwm.pl

1	2	3	4	5	6
154.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	601439127	agolek19@poczta.onet.pl
155.	Nowicki Radosław	4951	Mosina	509474336	radek304@op.pl
156.	Obremska Hanna	174	Poznań	604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
157.	Osmola Sylwester	5148	Poznań	601916257	smosmola@pro.onet.pl
158.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	601783828	kancelaria@szacunek.pl
159.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
160.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wlkp.	697350438	tomek.asia@op.pl
161.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	606376124	martyna.pawlowska@cwm.pl
162.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	606518801	spazdej@tlen.pl
163.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	632723845	pecynast@poczta.onet.pl
164.	Pęczak Jan	1286	Kościan	655121815	wycena@post.pl
165.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
166.	Plóciennik Maciej	907	Rawicz	655454850	maciejplociennik@op.pl
167.	Podziemski Wojciech	3494	Wągrowiec	672621113	podziemski@o2.pl
168.	Polcyn Małgorzata	4528	Poznań	606627587	polcyn_m@poczta.fm
169.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	603536453	pospiech30@o2.pl
170.	Pospieszynski Andrzej	3040	Gostyń	602465821	beaposp@wp.pl
171.	Postól-Rabczyńska Anna	4740	Poznań	608047554	anna.postol@o2.pl
172.	Poszyler Anna	1136	Puszczykowo	601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
173.	Prył Teresa	878	Poznań	603348901	tpryl@poczta.onet.pl
174.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	502283989	dppuchalski@interia.pl
175.	Radwańska Małgorzata	5042	Poznań	664173078	m.radwanska@o2.pl
176.	Rajczyk Robert	3778	Luboń	661444222	robra@wp.pl
177.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
178.	Ratajczak Roman	5291	Poznań	603926677	ratajczak.roman@onet.eu
179.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
180.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	502876349	a.ratajszczak@wp.pl
181.	Raulinajtys Michał	4990	Suchy Las	691052902	raulimichal1@wp.pl
182.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	601374154	p_regulski@wp.pl
183.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	604258121	trezbud@poczta.onet.pl
184.	Rędziniak Jan	536	Poznań	602260500	jan.redziniak@op.pl
185.	Rosada Marek	3307	Poznań	602231893	mark-consulting@hat.pl
186.	Roszak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	602380999	detolkmitt@projnorm.pl
187.	Rusin Jan	3409	Konin	632432949	
188.	Rusin Krzysztof	4298	Stare Miasto	601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
189.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	503142561	katarzyna.rutkowska@cwm.pl
190.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	692427239	wmrwojciech@poczta.onet.pl
191.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	600932336	rybskam@neostrada.pl
192.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	503161191	scheller@talarczyk.com.pl
193.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
194.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	609058238	posesor1@poczta.onet.pl
195.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	501498572	jotsiemm@inea.pl
196.	Sienko Edyta	5270	Gostyń	605787473	edyta_sienko@tlen.pl
197.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	502392693	andrzej.skarzynski3@neostrada.pl
198.	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	618203367	poz-bud@wp.pl
199.	Smogór Paweł	3491	Konin	666833586	pawel.smogor@neostrada.pl
200.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	606218535	tmk11@wp.pl
201.	Stachecki Piotr	5045	Zbąszyń	506187863	piotr.stachecki@gmail.com
202.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	603860463	rstim@o2.pl
203.	Starega Marek	2534	Poznań	505451446	mstarega@pro.onet.pl
204.	Stasiak Krzysztof	5356	Orzechowo	512489944	k_stasiak@op.pl
205.	Stefaniak Jacek	4157	Poznań	600186140	j.stefaniak@poczta.fm



1	2	3	4	5	6
206.	Surma Jerzy	294	Chodzież	602673352	surma@post.pl
207.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	601986149	wycena.swierek@gmail.com
208.	Szarafińska Adrianna	4582	Rokietnica	603225886	szaraf.ada@gmail.com
209.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczycza	601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
210.	Szczepańska Elżbieta	4008	Poznań	604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
211.	Szczepański Andrzej	4094	Swarzędz	504267167	andrzej.szczepanski.poczta@gmail.com
212.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórzewo	606376068	grzegorz.szczurek@cwm.pl
213.	Szulc Hanna	1475	Poznań	601534787	hasko@hasko.com.pl
214.	Szymańska Krystyna	880	Poznań	502596962	krystyna.net@gmail.com
215.	Taczała-Kulińska Izabela	4329	Poznań	604833226	izabela_taczała@go2.pl
216.	Tadych Joanna	4214	Poznań	507155485	joanna.tadych@rzeczoznawca.biz.pl
217.	Talarski Piotr	3774	Leszno	603668789	piotr@talster.note.pl
218.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	605366322	stanislaw@talster.note.pl
219.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	505043197	marek.tarandt@konsulmasz.pl
220.	Tierling Maria	881	Poznań	605765088	maria.tierling@gmail.com
221.	Tomczak Kamila	5398	Rogoźno	606836791	kamila.tomczak@wp.pl
222.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	604399668	grzegorztomczyk@tlen.pl
223.	Trojanek Maria	3160	Poznań	602139455	mariatrojanek@wp.pl
224.	Trojanek Radosław	5048	Poznań	607212177	rt@cam.pl
225.	Tyma Jan	705	Piła	673516234	jan_tyma@op.pl
226.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dąbrowka	691035295	adam.t1@onet.pl
227.	Wachowiak Tomasz	2127	Gniezno	601961925	t_wachowiak@poczta.onet.pl
228.	Walczak Anna	4750	Poznań	512301104	a.walczak@biuroremin.pl
229.	Walczak Bogdan	882	Poznań	605219833	wapri@wp.pl
230.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	601445979	remin@poczta.onet.pl
231.	Waszak-Danyluk Lidia	4817	Strzałkowo	660458179	lidiawaszak@wp.pl
232.	Welnicki Maciej	4672	Poznań	691736951	biuro@welnicki.pl
233.	Wierzchowska Agnieszka	3761	Poznań	604160115	agwi@interia.pl
234.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
235.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
236.	Witczak Anna	3519	Konin	504026198	geowik@tlen.pl
237.	Witczak Marian	3255	Leszno	609801201	mwitczak@poczta.fm
238.	Wituski Maciej	3655	Poznań	509044339	maciej.wituski@bka.com.pl
239.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	601055391	w.wojdyła@leszno.home.pl
240.	Wojdyło Wojciech	3657	Poznań	509044334	w.wojdyło@2com.pl
241.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	618665024	roman.wojtynek@neostrada.pl
242.	Wolska Elżbieta	3659	Ostrów Wlkp.	603848828	elzbietawolska@interia.pl
243.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
244.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	603126701	arek@arekwozniak.pl
245.	Woźniak Łukasz	5260	Poznań	501127919	nieruchomosc@vp.pl
246.	Woźnica Michał	4864	Poznań	664736542	michal.woznica@cwm.pl
247.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	606834373	bwrutniak@poczta.onet.pl
248.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	655261350	etomwys@op.pl
249.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
250.	Zawadka Ireneusz	4431	Turek	603624810	irekzawadka@poczta.onet.pl
251.	Zawadka Marian	327	Turek	604436899	biurozawadka@op.pl
252.	Zembal Jerzy	794	Poznań	606159384	jzembal@wp.pl
253.	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	602356013	barbara.zielezinska@estimer.com.pl
254.	Ziemiańska Anna	4555	Poznań	509728889	anna.ziemianska@gmail.com
255.	Żak Marcin	4954	Poznań	606296810	mzuczek@o2.pl
256.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	606683002	janz22@poczta.onet.pl
257.	Żywica Piotr	2345	Konin	601794418	innowator@onet.pl



**Adres**

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

**Telefon**

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

**E-mail**

[srmww@neostrada.pl](mailto:srmww@neostrada.pl)  
[biuro@rzeczoznawcy-wielkopolska.pl](mailto:biuro@rzeczoznawcy-wielkopolska.pl)

[www.rzeczoznawcy-wielkopolska.pl](http://www.rzeczoznawcy-wielkopolska.pl)

**Konto**

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

**RADA STOWARZYSZENIA**

Przewodniczący Rady  
Wiceprzewodniczący Rady  
Wiceprzewodniczący Rady  
Skarbnik  
Sekretarz Rady  
Członkowie Rady

Adam Futro  
Wojciech Ratajczak  
Robert Dobrzyński  
Elżbieta Jakóbiec  
Barbara Zielezińska  
Krzysztof Łeszyk, Adrianna Szarafińska,  
Grzegorz Szczurek, Marian Witczak

**KOMISJA REWIZYJNA**

Przewodnicząca  
Członkowie Komisji

Ewa Bogdańska  
Jarosław Jabłoński, Anna Poszyler

**KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ**

Przewodnicząca  
Sekretarz Komisji  
Członkowie Komisji

Maria Tierling  
Katarzyna Małecka  
Marian Błażek, Maria Hęcka,  
Krzysztof Rusin

**KOMISJA OPINIUJĄCA**

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

Marek Staręga  
Jerzy Mikołajczak  
Andrzej Skarzyński  
Ewa Banaś  
Janusz Andrzejewski, Jerzy Dąbek,  
Adam Futro, Elżbieta Jakóbiec,  
Łajma Mieszczanowicz, Martyna Pawłowska,  
Wojciech Ratajczak, Hanna Szulc

**PEŁNOMOCNICY STOWARZYSZENIA**

ds. Praktyk Zawodowych  
ds. Szkoleń  
ds. Ustawicznego Kształcenia

Adrianna Szarafińska  
Wojciech Ratajczak  
Wojciech Ratajczak



**PRZEDSTAWICIELE STOWARZYSZENIA  
W MINISTERSTWIE TRANSPORTU, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI WODNEJ  
I W POLSKIEJ FEDERACJI  
STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

**Wiceprezydent PFSRM**

**Robert Dobrzyński**

**Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej**

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

**Pełnomocnik ds. kontaktów z sektorem rolnym**

**Marian Witczak**

**Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego**

**Wojciech Ratajczak**

**Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej**

**Janusz Andrzejewski  
Wiesław Meszek  
Teresa Prył  
Marian Witczak**

**Członkowie Komisji Arbitrażowej**

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

**Mediatorzy**

**Michał Kosmowski  
Marek Staręga**

**Rada Programowo-Naukowa**

**Maria Trojanek**

**Rada Programowa „Rzeczoznawcy Majątkowego”**

**Grzegorz Szczurek**

**Komisja Szkoleń**

**Martyna Pawłowska**

**Komisja Etyki Zawodowej**

**Krzysztof Rusin**

**Komisja ds. Wydawnictw**

**Anna Poszyler**

**Komisja Odznaczeń**

**Janusz Walczak**

**Komisja ds. Bazy Danych i Analiz**

**Ewa Banaś**

**Komisja Prawna**

**Zdzisław Małecki**

**Komisja Standardów**

**Magdalena Małecka**





**CENTRUM WYCENY MIENIA**

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN, PRZEDSIĘBIORSTW  
POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI  
ANALIZY I DORADZTWO RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

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



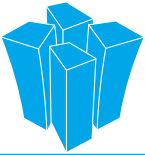
**WYCENA-EKSPERT**

Ewa Banaś, Anna Poszyler Spółka jawna

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

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

**LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN  
I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**



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

**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY - inż. Marian WITCZAK**

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

**POZ-BUD**



**BIURO KOMPLEKSOWEJ OBSŁUGI  
I WYCENY NIERUCHOMOŚCI**

**NIERUCHOMOŚCI I ŚRODKI TRWAŁE**  
WYCENA, POŚREDNICTWO, UMOWY, DORADZTWO, KREDYTY

**GEODEZJA**  
MAPY, PODZIAŁY, OBSŁUGA, REGULACJE PRAWNE

**BUDOWNICTWO**  
NADZÓR, INWENTARYZACJA, PROJEKTOWANIE, EKSPERTYZY

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

**KANCELARIA  
LIS, MIZERA I WSPÓLNICZY 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



NIU 782-006-99-45

**ANWO - NIERUCHOMOŚĆ**  
Biuro Wycen, Obrotu Nieruchomości  
i Usług Majątkowo - Konsultingowych

61-058 Poznań, ul. Sośnicka 10  
tel. 61 8737004, fax 61 8737003  
e-mail: andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl  
kom. 602 217 295  
tel. po 18<sup>00</sup>: 61 870 89 00

**OFERUJEMY:**

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

www.anwo.poznan.pl

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

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



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

**BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI  
DOMLEX**

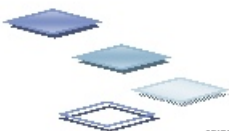
mgr inż. Lechnictwa Lech Domagalski  
Rzeczoznawca majątkowy

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

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



**KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**



**ROBERT DOBRZYŃSKI**

wycena nieruchomości  
wycena przedsiębiorstw  
certyfikaty energetyczne  
wycena wartości niematerialnych i prawnych

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



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

Ofertujemy kompleksową obsługę w zakresie:

- wyceny nieruchomości dotyczące zabezpieczenia kredytów, spraw procesowych, wyłączeń i zwrotów, opłat z tytułu użytkowania wieczystego
- wyceny przedsiębiorstw, apartów, 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 lokal, mieszkań i budynków
- pośrednictwa w obrocie nieruchomości