

ISSN 1731-1829

# BIULETYN

## Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 1/3 Lipiec 2002

## DZIESIĘCIOLECIE

Rok 2002 jest szczególny dla ruchu rzeczoznawstwa majątkowego na terenie Województwa Wielkopolskiego. Mija bowiem 10 lat od założenia pierwszego stowarzyszenia zrzeszającego specjalistów zajmujących się wyceną nieruchomości. Było to, nieistniejące już dziś, „Stowarzyszenie Biegłych i Rzeczoznawców w Zakresie Ustalenia Wartości Nieruchomości” z siedzibą w Poznaniu. Wkrótce potem powstały kolejne stowarzyszenia i oddziały stowarzyszeń w Koninie, Poznaniu, Kaliszu, Pile i Lesznie. Nasze stowarzyszenia miały istotny wkład w rozwój zawodu. Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych i Koniańskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości były współzałożycielami Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Dwa lata temu środowisko rzeczoznawców majątkowych z Poznania, Leszna, Krotka i Pily skonsolidowało się i utworzyło jedno Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, które jest dziś jedyną (poza Kaliskim Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych) organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych na terenie Województwa Wielkopolskiego. Konsolidacja środowiska była naszym wielkim sukcesem, którego zazdroszczą nam rzeczoznawcy z innych regionów kraju. Warto przypomnieć, że tytuł wydawanego przez PFSRM kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” wywodzi się z Wielkopolski i pierwotnie był tytułem biuletynu wydawanego w Poznaniu. Wielu rzeczoznawców z Wielkopolski uczestniczyło (i dzisiaj uczestniczy) w pracach komisji Urzędu Mieszkalnictwa i Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych.

Nie należy przy tym zapominać, że powstanie pierwszych stowarzyszeń nie było wcale początkiem zorganizowanej działalności na obszarze wyceny nieruchomości. Przecież potrzeba szacowania wartości nieruchomości istniała zawsze i zawsze byli specjaliści w tej dziedzinie. Korzenie naszego zawodu można wywodzić z biblii, gdzie znajdują się pierwsze wzmianki pisane o działalności w zakresie wyceny nieruchomości i kosztorysowaniu. Nie można też zapominać o przedwojennym dorobku w zakresie wyceny nieruchomości. Przecież już wówczas stosowano metody dochodowe i porównawcze, które po wojnie zostały zapomniane i po 1991 roku odkrywaliśmy je na nowo. Również w okresie Polski Ludowej działali na rynku biegli sadowi, biegli z list wojewodów i inni specjaliści do spraw wyceny nieruchomości, choć ich warsztat pracy oceniamy dziś jako bardzo ubogi, byli to jednak, na miarę tamtych czasów i tamtego rynku nieruchomości, dużej klasy fachowcy.

Korzystając z okazji chciałbym prosić członków stowarzyszenia i innych przyjaciół naszego zawodu o aktywne włączenie się w organizację planowanych przez Radę Stowarzyszenia obchodów naszego dziesięciolecia.

Przewodniczący Rady Stowarzyszenia Rzeczoznawców  
Majątkowych  
Województwa Wielkopolskiego

*Michał Kosmowski*

Michał Kosmowski

BIULETYN  
WYDANO  
DZIENI POMOCY

1. WYDAWNICTWO PRAWNICZE LexisNexis	
2. BIURO TECHNICZNO-INŻYNIERYJNE	Adam Futro
3. GEOCONSULT	Jerzy Dąbek
4. KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH	Lis - Mizera
5. POZ-BUD	Jerzy Mikołajczak
6. PROJNORM	Andrzej Jakubowski
7. ANWO	Andrzej Woźniak
8. JERZY SURMA	Jerzy Surma
9. LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCI	Marian Witeczak
10. WA-PRI	Bogdan Walczak
11. MICHAŁ KOSMOWSKI	Michał Kosmowski
12. KONSUL-MASZ	Florian Tarant
13. WYCENA-Expert S.C.	Danaś-Foszyler - Scheler

Wydawca Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego - 61-655 Poznań, ul. Grenowa 20, pok. 404, tel./fax (361) 857 18 38, e-mail: rzeczoz@info.com.pl

Kolegium redakcyjne Adam Futro, Michał Kosmowski

Autorzy artykułów: Janusz Andrzejewski, Roman Bednarek, Jerzy Dąbek, Adam Futro, Stanisław Narbutowicz, Grzegorz Szczurek  
Nakład 1.000 egz.

Produkcja Quest s.c. Lidia Kobyłka, Sławomir Kobyłka, 31-512 Poznań, ul. Pamiątkowa 5/12, tel./fax (061) 835 16 25

Adres: 61-655 Poznań, ul. Gronowa 20, pok. 404  
 tel/fax: (051) 827 18 39; e-mail: rzeczoz@info.com.pl  
 Konto: Bank Zachodni WBK S.A. O/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

STOWARZYSZENIE  
 RZECZOSNAWÓW  
 MAJĄTKOWYCH  
 WOJEWÓDZTWA WIELKOPOL-  
 SKIEGO

**Biuro Stowarzyszenia czynne:**

- w poniedziałek od godziny 12<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup>
- od wtorku do piątku w godzinach od 10<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup>

**Przewodniczący Rady Stowarzyszenia** - w pierwszy poniedziałek miesiąca  
 - w godzinach od 14<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup>

**Członkowie Rady Stowarzyszenia**  
 - w pozostałe poniedziałki  
 w godzinach od 14<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup>

**Dyżury członków Rady Stowarzyszenia:**

<b>Przewodniczący Rady</b>	Michał Kosmowski	<b>RADA STOWARZYSZENIA</b>
<b>Wiceprzewodniczący Rady</b>	Adam Futro	
<b>Wiceprzewodniczący Rady</b>	Teresa Prył	
<b>Skarbnik</b>	Alina Stuligrosz	
<b>Sekretarz Rady</b>	Ewa Bogdańska	
<b>Członkowie Rady</b>	Wojciech Ratajczak Justyna Maciejewska Zbigniew Jedliński Andrzej Janicki	
<b>Przewodniczący</b>	Janusz Andrzejewski	<b>KOMISJA REWIZYJNA</b>
<b>Członkowie Komisji</b>	Wacław Tuchołka Roman Bednarek	
<b>Przewodniczący</b>	Tomasz Sobczak	<b>KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ</b>
<b>Sekretarz Komisji</b>	Ewa Banaś	
<b>Członkowie Komisji</b>	Stanisław TalarSKI	
	Maria Cieślak Marian Błażak	
<b>Przewodniczący</b>	Andrzej Skarzynski	<b>ZESPÓŁ OPINIUJĄCY</b>
<b>Z-ca Przewodniczącego</b>	Marek Staręga	
<b>Członkowie Komisji</b>	Marian Zawadka Leonard Janiak	
<b>ds. Praktyk Zawodowych</b>	Jerzy Dąbek	<b>PEŁNOMOCNICZY STOWARZYSZENIA</b>
<b>ds. Samorządu Zawodowego</b>	Jan Rędziniak	
<b>ds. Banku Danych</b>	Adam Futro	
<b>ds. Ustawicznego Kształcenia</b>	Teresa Prył	
<b>ds. Współpracy Międzynarodowej</b>	Maciej Mizera	
<b>Wiceprezydent Federacji</b>	Zdzisław Małecki	
<b>Członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej</b>	Maria Trojanek	<b>PRZEDSTAWICIEL STOWARZYSZENIA W URZĘDZIE MINISTERSTWA I ROZWOJU NAPRST CRAZ POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZŃ RZECZOSNAWÓW MAJĄTKOWYCH</b>
<b>Wiceprzewodniczący Komisji Odpowiedzialności Zawodowej</b>	Zdzisław Małecki	
<b>Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej</b>	Teresa Prył Wojciech Ratajczak Mieszczanowicz Łajma Andrzej Janicki	
<b>Członkowie Komisji Arbitrażowej</b>	Michał Kosmowski	
	Marek Staręga	
	Tomasz Lis	
	Tomasz Sobczak Wiesław Meszek	
<b>Komisja Rozwoju Zawodu</b>	Michał Kosmowski	
<b>Komisja Rady Naukowej</b>	Jerzy Dąbek	
<b>Komisja Analiz Rynku</b>	Maria Trojanek	



Janusz Andrzejewski

# ANALIZA CEN GRUNTÓW W MIEŚCIE POZNANIU

I. Określenie przeciętnych cen transakcyjnych gruntów w latach 1996-2001 w relacji do funkcji w planie zagospodarowania przestrzennego

Przyjęto do analizy dane (4763 transakcje) odniesiono do rejonów o przewadze funkcji wg zapisu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania

CM + SM - centrum i śródmieście miasta

MA - osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych

ME - osiedli mieszkaniowych o różnej formie intensywności

AG - aktywizacji gospodarczej

OR - osadnictwa rolniczego

KZ - strukturalnych klinów zieleni

Wyniki analizy przedstawione w tabelach i wykresach odrębnie dla rejonów :

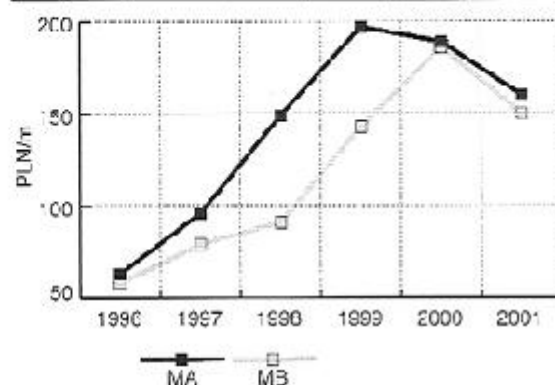
MA + MB, AG + OR, KZ oraz CM + SM.

Dla rejonu CM + SM dodatkowo wykazano maksymalne ceny transakcyjne.

II. Określenie relacji pomiędzy przeciętnymi cenami transakcyjnymi a średnimi wartościami gruntu określonymi w wyciągach z operatów szacunkowych w roku 2001.

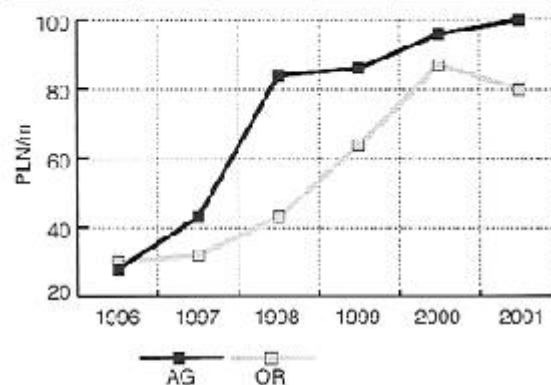
Określenie przeciętnych cen transakcyjnych  
gruntów w latach 1996-2001  
w relacji do funkcji urbanistycznych

Rok	1996	1997	1998	1999	2000	2001
MA	63	96	149	197	189	160
MB	50	79	91	143	186	150



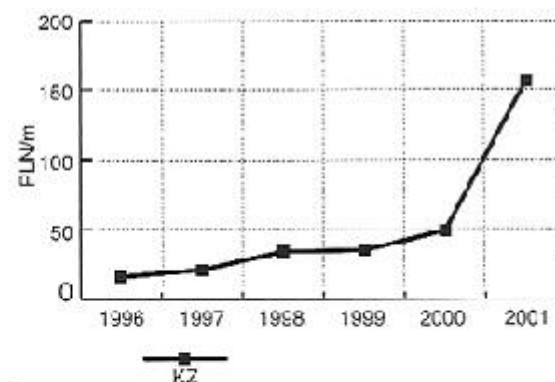
Określenie przeciętnych cen transakcyjnych  
gruntów w latach 1996-2001  
w relacji do funkcji urbanistycznych

Rok	1996	1997	1998	1999	2000	2001
AG	28	43	34	86	96	100
OR	30	32	43	64	87	80



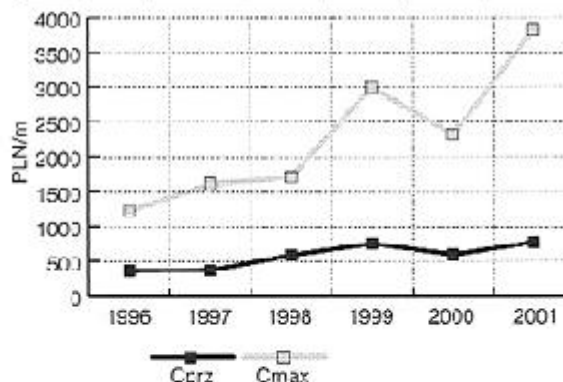
Określenie przeciętnych cen transakcyjnych  
gruntów w latach 1996-2001  
w relacji do funkcji urbanistycznych

Rok	1996	1997	1998	1999	2000	2001
KZ	18	21	34	35	49	156



Określenie przeciętnych i maksymalnych cen  
transakcyjnych w rejonie centrum i śródmieścia  
Poznania w latach 1996-2001

Rok	1996	1997	1998	1999	2000	2001
C <sub>prz</sub>	357	366	579	749	587	766
C <sub>max</sub>	1216	1605	1705	2964	2309	3827



**Określenie relacji pomiędzy przeciętnymi cenami transakcyjnymi  
a średnimi wartościami wyciągów Wśr**

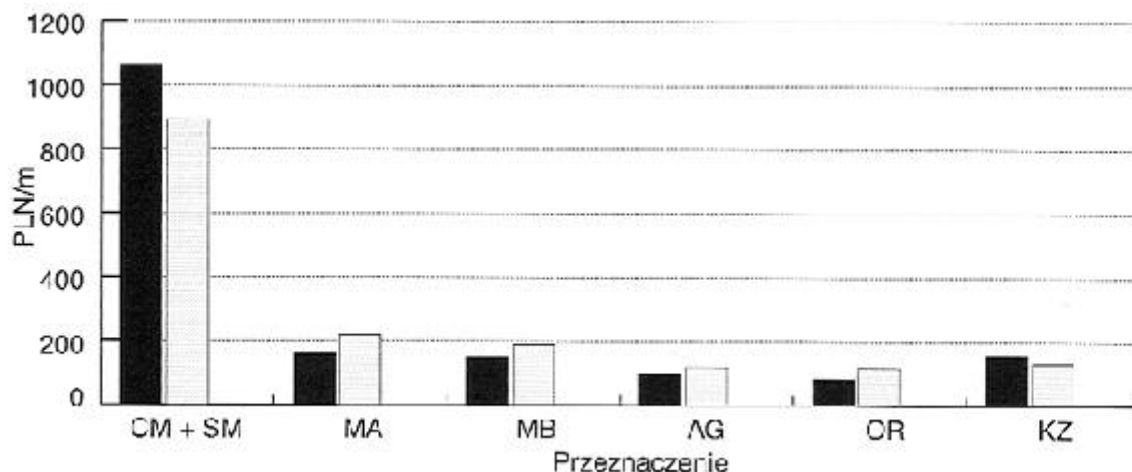
Funkcja terenu	Przeciętne ceny transakcyjne Cprz	Średnie wartości wyciągów Wśr	Wśr/Wprz
CM+SM	1066	894	0,84
MA	160	220	1,38
MB	150	190	1,27
AG	100	118	1,18
OR	80	117	1,46
KZ	156	129	0,83

Na ogólną liczbę 655 wyciągów przypadła również ilość sporządzonych operatów

259 - na rzecz miasta Poznania

264 - na rzecz Skarbu Państwa

142 - na rzecz osób fizycznych i prawnych



## PODSUMOWANIE

1. Analiza przeciętnych cen transakcyjnych gruntów w mieście Poznaniu dla okresu 1996-2001 wykazała, że trend rosnący cen w ostatnich latach został zahamowany

W roku 2001 poza obszarami strukturalnych klinów zieleni ceny przeciętne ustabilizowały się na obszarach aktywizacji gospodarczej i osadnictwa rolniczego na poziomie roku 2001 lub spadły o ok. 15% na obszarach budownictwa mieszkaniowego.

2. Znaczny wzrost cen przeciętnych w obszarach strukturalnych klinów zieleni spowodowany został przez transakcje dotyczące nieruchomości dla których szczegółowy zapis w planie zagospodarowania przestrzennego dopuszczał realizację inwestycji typu mieszkalnego lub usługowego.

3. Maksymalna cena jednostkowa przekroczyła wielkość 3.800,- zł/m<sup>2</sup> i dotyczyła zbycia 1/4 udziału w nieruchomości gruntowej położonej przy ul. 27 Grudnia.

4. Analiza relacji zachodzących między cenami transakcyjnymi a wartościami gruntu w roku 2002 wykazuje, że rzeczoznawcy majątkowi wyceniali grunty na poziomie wyższym niż ceny przeciętne w obszarach budownictwa mieszkaniowego, aktywizacji gospodarczej i osadnictwa rolniczego oraz na poziomie niższym w obszarach centrum, śródmieścia i strukturalnych klinów zieleni. W roku 2002 zauważono większą niż w roku 2001 rozpiętość ceny przeciętnej od wartości średniej, która dla terenów osadnictwa rolniczego osiągnęła 46%.

Jerzy Dąbek

# PROBLEMATYKA SZACOWANIA WARTOŚCI SZKÓD SPOWODOWANYCH REALIZACJĄ INWESTYCJI LINIOWYCH (część I)

## I. WSTĘP

Pod pojęciem inwestycji liniowych rozumiemy przede wszystkim budowę różnorodnych sieci infrastruktury nad i podziemnej.

Liniową sieć infrastruktury nadziemnej obejmują:

- napowietrzne sieci energetyczne NN, SN i WN,
- napowietrzne linie telekomunikacyjne,
- ciepłociągi i inne rurociągi usytuowane na powierzchni ziemi.

Liniową sieć infrastruktury podziemnej obejmują:

- kablowe linie energetyczne,
- kablowe linie telekomunikacyjne i sygnalizacyjne,
- rurociągi gazowe,
- rurociągi wodociągowe,
- rurociągi paliwowe (ropociągi),
- rurociągi kanalizacyjne i inne.

Do inwestycji liniowych zaliczyć można również budowę dróg lądowych, wodnych i trakcji kolejowej.

Realizacja inwestycji liniowych służących zaspokojeniu potrzeb społeczeństwa jest celem publicznym, wyszczególnionym w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce gruntami, tekst jednolity - Dz. U. nr 46 z 2000 r., poz. 543.

Pozyskanie gruntów dla realizacji inwestycji liniowych następuje przeważnie w drodze umów cywilno-prawnych, zawieranych pomiędzy inwestorem i właścicielami gruntów.

W przypadkach, kiedy brak jest zgody właściciela na udostępnienie nieruchomości w drodze umowy cywilno-prawnej, pozyskanie gruntu następuje na mocy decyzji starosty, który na podstawie art. 124 uog. może ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie inwestorowi zezwolenia na realizację ciągów infrastruktury nad i podziemnej.

W celu pozyskania gruntów pod budowę sieci infrastruktury nad i podziemnej inwestor zobowiązany jest do ponoszenia kosztów wynikających przede wszystkim z przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody oraz kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podczas budowy inwestycji liniowej występują szkody na nieruchomości, które mają charakter trwały lub tymczasowy. Dodatkowo usytuowanie przewodu sieciowego nad lub w gruncie powoduje powstanie służebności gruntowej (serwitut gruntowy), co skutkuje przeważnie obniżeniem wartości nieruchomości.

Na każdym etapie realizacji inwestycji liniowej inwestora obciążają koszty.

Do określenia wielkości tych kosztów bądź ich elementów składowych uprawnieni są rzeczoznawcy majątkowi.

Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej uregulowane zostały w nowym standardzie zawodowym nr V.8, który zacznie obowiązywać od 01.07.2002 r.

## II. RODZAJE KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ INWESTYCJI

Koszty związane z realizacją inwestycji składają się z opłat, odszkodowań i wynagrodzeń.

Chronologicznie można je pogrupować następująco:

1. Koszty przygotowania dokumentacji projektowej.
2. Opłaty od czynności cywilnoprawnych.
3. Opłaty i odszkodowania wynikające z ustawy z dnia 3 lutego o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz. U. nr 16, poz. 78, z późn. zmianami.
4. Odszkodowania i wynagrodzenia wynikające z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce gruntami, tekst jednolity - Dz. U. nr 46 z 2000 r., poz. 543.

### II.1. Opłaty i odszkodowania wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych

1. Opłaty za trwale wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z produkcji.

Opłaty te składają się z należności, pomniejszonych o wartość rynkową gruntu w dniu wydania decyzji, płaconych jednorazowo w terminie 60 dni od uprawomocnienia się decyzji wyłączającej oraz z opłat rocznych równych 10% wysokości należności bez pomniejszenia o wartość rynkową gruntu, płaconych przez okres 10 lat (ale nie dłużej niż przez 20 lat) do 30 kwietnia każdego roku.

2. Opłaty za niewykonanie obowiązku zdjęcia próchnicznej warstwy gleby z gruntów klas: I, II, III, IIIa, IIIb, IVa, IVb oraz torfowisk.

3. Odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu.

W drzewostanach starszych, w których wytworzone są sortymenty użytkowe drewna, odszkodowanie to utożsamiane jest z różnicą między spodziewaną wartością drzewostanu w wieku rębności a wartością w chwili wyrębu. W drzewostanach młodszych odszkodowanie równa się wartości poniesionych kosztów na założenie i pielęgnację drzewostanów.



Sposób określania jednorazowych należności i opłat rocznych jest określony w ustawie.

Należności są iloczynem stałej, wyznaczonej wielkości wyrażonych w kwintalach żyta (dla gruntów rolnych) bądź w m<sup>3</sup> drewna (dla gruntów leśnych) oraz ceni ton żyta i m<sup>3</sup> drewna ogłaszanych przez Prezesa GUS, (art. 12 ustawy).

Zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest określenie wartości rynkowej gruntu rolnego i leśnego w dniu wydania decyzji wyłączającej. Zagadnienie to jest bardzo ważne, bowiem wartość rynkowa gruntu pomniejsza wielkość jednorazowej należności, którą inwestor zobligowany jest uiścić na Fundusz Ochrony Gruntów Rolnych bądź Fundusz Leśny. Kwestia właściwego określenia wartości rynkowej gruntów rolnych i leśnych, przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod inwestycje jest zagadnieniem przysparzającym rzeczoznawcom majątkowym wiele trudności. Istnieje duża dowolność i rozbieżność w określaniu wartości rynkowej tych gruntów przez rzeczoznawców majątkowych.

W przypadku gruntów rolnych, przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod inwestycje, można znaleźć transakcje rynkowe na podobne grunty i dlatego określenie ich wartości nie powinno nastrożać trudności.

Problemy zaczynają się przy określaniu wartości rynkowej gruntów leśnych, wyłączanych z produkcji, ponieważ z reguły brak jest transakcji na takie grunty (grunty leśne bez drzewostanów).

W przygotowanym do zatwierdzenia, zmienionym Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego wprowadzona została możliwość określania wartości gruntu leśnego metodą stawki szacunkowej gruntów (w przypadku braku transakcji rynkowych). Jednakże wartość gruntu tą metodą określać można jedynie dla nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych: na cele leśne (par. 18 ust.5).

Natomiast dla pomniejszenia należności za wyłączenie gruntu leśnego z produkcji potrzebna jest znajomość wartości rynkowej gruntu leśnego, przeznaczonego w planie miejscowym na cele inwestycyjne.

Wydaje się pilną koniecznością uregulowanie tego zagadnienia w rozdziale 3 rozporządzenia "Określanie wartości nieruchomości w przypadkach szczególnych" bądź w standardzie zawodowym „Wycena nieruchomości leśnych”.

W trakcie robót budowlanych wykonawca zobowiązany jest do naprawienia uszkodzonych urządzeń melioracyjnych oraz do rekultywacji technicznej i biologiczno-chemicznej gruntów.

W przypadku nie wykonania bądź wadliwego wykonania tych robót właścicielowi nieruchomości należy się stosowne wynagrodzenie za wykonanie tych prac we własnym zakresie oraz stosowne odszkodowanie za trwale zmniejszenie wartości produkcyjnej gruntów.

Określenia wielkości wynagrodzenia oraz wartości odszkodowania dokonują rzeczoznawcy majątkowi.

W tym przypadku należy oprzeć się na ekspertyzie gleboznawczej, jednoznacznie stwierdzającej obniżenie wartości produkcyjnej gruntu rolnego.

Oprócz w.w. przypadków rzeczoznawcy majątkowi mogą określać wartość odszkodowania za obniżenie poziomu produkcji rolnej lub leśnej albo wartości nieruchomości do wykupienia, zlokalizowanych na obszarach ograniczonego użytkowania (art.16 i 17 ustawy).

## II.2. Koszty wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 128 ust.4) właścicielowi nieruchomości należy się odszkodowanie za szkody wynikłe z realizacji inwestycji na jego gruncie.

Inwestor jest również zobowiązany do wykupu gruntu przewidzianego pod lokalizację trwałych obiektów kubaturowych (stacje zaporowo-upustowe, tłocznie, przepompownie, stacje transformatorowe, itp.) związanych z inwestycją.

Rodzaje poszczególnych kosztów występują w poniższych przypadkach:

1. Wykup gruntu od właścicieli pod stałe urządzenia infrastruktury związanej z funkcjonowaniem inwestycji.

2. Odszkodowanie za budynki, budowle, urządzenia melioracyjne itp. znajdujące się w pasie roboczym inwestycji.

3. Odszkodowanie za zniszczone pożytki (zasiewy, uprawy roślin okopowych, uprawy kultur roślin wieloletnich, drzewostary).

4. Odszkodowanie za niemożność korzystania z nieruchomości w dłuższym okresie czasu (utrącony dochód).

5. Odszkodowanie za straty w produkcji rybackiej (w przypadku realizacji inwestycji na terenie stawu rybnego).

6. Odszkodowanie za straty w złożach kruszywa naturalnego (w przypadku realizacji inwestycji na gruntach z udokumentowanymi złożami kruszywa naturalnego).

7. Koszty dzierżawy gruntów rolnych i leśnych.

8. Odszkodowanie z tytułu regramentacji funkcji nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

9. Odszkodowanie za usytuowanie nadziemnej infrastruktury technicznej (słupy energetyczne, kolumny wydmuchowe, studnie, komory) bądź sygnalizacyjnej (słupki znacznikowe).

10. Odszkodowanie za trwale ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości oraz za skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii (służebność infrastrukturalna).

Odszkodowania wymienione w p. 8, 9, 10 są utożsamiane jako rekompensata za zmniejszenie wartości nieruchomości.

**Jerzy Dąbek**

Rzeczoznawca Majątkowy

Część II w następnym biuletynie



Adam Futro

## CENNOŚĆ GRUNTÓW ORNYCH W WOJ. WIELKOPOLSKIM ORAZ ŚREDNIE CENY W POLSCE W IV KWARTALE 2001 R.

W analizie przyjęto średnie ceny sprzedaży gruntów ornych w następujących klasach bonitacyjnych:

- grunty dobre - „pszenno-buraczane” o klasach I i II  
 grunty średnie - „żytnio-ziemniaczane” o klasach III a, IIIb i IV a i IV b  
 grunty słabe - „piaszczyste” o klasach V i VI

Rok	Kw.	Ceny gruntów ornych w złotych za hektar				Wzrost cen		
		Grunty ogółem	Grunty dobre	Grunty średnie	Grunty słabe	Kw. (zł)	m-c (zł)	m-c %
1997	I	4 439	6 254	3 969	2 600			
	II	4 561	5 994	4 500	2 508	122	40,66	0,90
	III	5 992	7 885	6 150	3 758	1431	477	8,00
	IV	5 774	7 447	6 178	2 839	-218	72,67	-1,25
1998	I	5 826	7 906	5 792	3 315	52	17,33	0,30
	II	5 933	8 100	5 833	3 020	107	25,66	0,60
	III	5 976	7 847	5 968	3 180	43	14,33	0,24
	IV	5 979	7 481	7 039	2 662	3	1,00	0,02
1999	I	5 075	6 981	5 439	2 806	-901	300,33	-5,92
	II	5 177	7 155	5 498	2 879	102	34,00	0,66
	III	5 295	7 420	5 535	2 929	118	39,33	0,74
	IV	5 398	7 594	5 582	3 018	103	34,33	0,64
2000	I	5 442	7 638	5 588	3 100	44	14,67	0,27
	II	5 764	8 159	5 953	3 179	322	107,33	1,86
	III	5 870	8 169	6 163	3 279	106	35,33	0,60
	IV	6 027	8 375	6 347	3 360	157	52,33	0,87
2001	I	6 125	8 476	6 420	3 479	98	32,67	0,53
	II	6 265	8 713	6 580	3 501	140	46,67	0,74
	III	6 307	8 775	6 606	3 540	42	14,00	0,22
	IV	6 451	8 868	6 830	3 654	144	48,00	0,74

Polska - średnie ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym

2001	IV	5 270	7 428	5 386	2 997
------	----	-------	-------	-------	-------

W przedstawionej tabeli ceny gruntów ornych obejmują byłe województwo poznańskie do IV kwartału 1998 r. a od I kwartału 1999 obejmują województwo wielkopolskie co jest przyczyną zmiany cen na przełomie 1998/1999r.

Z analizy posiadanych cen transakcyjnych wynika, że średni wzrost cen gruntów ornych w województwie wielkopolskim kształtował się na poziomie 0,73 % miesięcznie na przestrzeni ostatnich dwóch lat. Należy zauważyć, że są rynki gdzie grunty orne kształtują się znacznie wyżej od średnich - nawet kilkakrotnie.

Informacje wykorzystane do opracowania:

Baza danych Biura Techniczno-Inżynierskiego  
 Publikacje GUS, Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa  
 Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa OT w Poznaniu

**Futro Adam**  
 Rzecznik Majątkowy



Stanisław Narbutowicz

## JAK MIERZYMY POWIERZCHNIE WEWNĘTRZNE W BUDYNKACH I DO JAKICH CELÓW SŁUŻY POLSKA NORMA PN-ISO 9836 „WŁAŚCIWOŚCI UŻYTKOWE W BUDOWNICTWIE”?

Ogólne zasady dokonywania pomiaru i ustalania powierzchni użytkowej lokali w budynkach istniejących znajdują się w następujących aktach prawnych:

1. Ustawa z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych [ Tekst jednolity: Dz. U. z 1988 r. Nr 120, poz. 787, art. 3 p. 5) z późniejszymi zmianami - tzw. „ustawa mieszkaniowa”
2. Ustawa z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Nr 9, poz. 31, art. 4 p. 2. i 3, wraz z późniejszymi zmianami- tzw. „ustawa finansowa”

Polska Norma PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” oprócz obliczania kubatury budynku jest normą do dobrowolnego stosowania.

Norma ta staje się obowiązująca dla stron, gdy jest zawierana w umowach, projektach i przepisach oraz innych dokumentach.

Natomiast gdy zamierzamy na podstawie tej normy obliczyć kubaturę budynku sposób obliczania powierzchni należy traktować odrębnie.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 4 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 22, poz. 209) do obowiązkowego stosowania wprowadzony został p. 5.2.2 normy PN-ISO 9836, dotyczący obliczania kubatury.

Jeżeli zatem wprowadzono obowiązek obliczania kubatury w sposób określony w normie PN-ISO 9836, to również obliczenie powierzchni w celu obliczenia kubatury należy wykonać według normy PN-ISO 9836.

W normie PN-ISO 9836 są zawarte zasady określania powierzchni użytkowej i jej pomiaru nie odróżniając rodzajów budynków i zawartych w nich pomieszczeń.

Norma określa sposób obliczania powierzchni o zmiennych wysokościach lub innych (np. balkony, loggie), informując, że powierzchnie te należy wydzielić i obliczać je odrębnie.

Wydzielenie tych powierzchni służyć ma do ustalania odrębnych stawek opłat dla różnych właścicieli (np. spółdzielni mieszkaniowych itp.)

### Co znaczy dobrowolność stosowania Polskich Norm?

Oznacza to dopuszczanie zawierania w umowach nowych Polskich Norm, jak też starych, wycofanych już przez PKN ze zbioru.

### Kiedy można stosować stare, wycofane już ze zbioru normy?

W wypadku konieczności stosowania norm wycofanych np. PN-70/B-02365 „Powierzchnie budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru” w umowie należy zaznaczyć że:

- jest to norma wycofana ze zbioru Polskich Norm
- nie figuruje w katalogu Polskich Norm
- jest to norma archiwalna, której nie ma w sprzedaży, lecz można ją otrzymać w Polskim Komitecie Normalizacyjnym, lub w różnych innych starych publikacjach z zakresu szacowania nieruchomości.

### Kiedy należy stosować normę PN-ISO 9836, a kiedy PN-70/B-02365 ?

Należy przyjąć zasadę następującą:

Do wykonywania projektów budowlanych budynków nowowznoszonych, odbudowy, nadbudowy i przebudowy gdy zakres prac stanowi wyodrębnioną funkcjonalnie część budynku - należy stosować ustalenia normy PN-ISO 9836

Do wykonywania projektów nadbudowy i rozbudowy części budynku nie wyodrębnionej funkcjonalnie oraz w projektach przebudowy, modernizacji lub zmiany przeznaczenia części budynku istniejącego, oraz niektóre mieszkania i lokale użytkowe można stosować ustalenia zawarte w normie PN-ISO 9836 pod warunkiem dokonania weryfikacji wszystkich pomiarów i obliczeń powierzchni i kubatury w całym budynku. W przeciwnym wypadku należy stosować takie same zasady obliczeń jakie były przyjęte w projekcie budowlanym na podstawie którego wzniesiono budynek (np. PN-70/B-02365).

### Czy prawo zabrania wpisywania wyliczonych wartości według normy PN-ISO 9836:1997 do aktów notarialnych ?

Prawo nie zabrania wpisywania wyliczonych wartości zgodnie z normą PN-ISO 9836 pod warunkiem że:

- obmiar i zasady tego obmiaru nie są sprzeczne z obowiązującymi ustawami i rozporządzeniami dotyczącymi pomiaru tych powierzchni użytkowych podane w tych przepisach (wyszczególniono na wstępie)
- przy wyborze zalecanych zasad obliczania powierzchni muszą być uwzględnione ustalenia umowne. Gdy strony ustaliły inny sposób niż zalecane należy przeprowadzić negocjacje umowy.

**Czy szafy i schowki w ścianach (występujących jeszcze szczególnie w starym budownictwie jako „szafy wbudowane”) należy wliczać do powierzchni użytkowej i co oznacza pomiar „w świetle wyprawionych ścian”?**

Wszelkie szafy i schowki, które nie są wnękami w ścianie konstrukcyjnej, wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu.

W świetle wyprawionych ścian oznacza praktycznie w świetle tynków (moment oddania budynku do użytku). Nie dotyczy natomiast wypraw zastawianych przez lokatora (boazerii, glazury itp.) w trakcie użytkowania lokalu. (Źródło informacji: pismo Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 29.12.1998 r.)

**Do jakiej powierzchni należy wliczać stare kotłownie i pomieszczenia opalu?**

Zawsze są to powierzchnie wspólne

**A wc na półpiętrze?**

Jeżeli brak ubikacji w obrębie lokalu to do powierzchni użytkowej lokalu. Jeżeli lokal posiada we wnętrzu a pomieszczenie to już nie służy do tego celu, to jako pomieszczenie gospodarcze przynależne.

Niewątpliwie jest jeszcze bardzo wiele zapytań z obszaru dokonywania pomiarów w celu wyodrębnienia lokalu do sprzedaży najemcy.

**Co z powierzchnią bardzo niskich mieszkań (zamieszkałych od dawna) poniżej 2.20m?**

Małe mieszkania np. 20 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej otrzymują, zgodnie z normą PN-70/H-02365 oraz ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, powierzchnię użytkową 10 m<sup>2</sup>, z czym nie chce się zgodzić kupujący. Co ma wpisać notariusz do aktu notarialnego? Na razie pytania te nie mają odpowiedzi. Może tu wyszłaby naprzeciw norma ISO która nie mówi o wysokościach 2.20 m, tylko o wysokości dorosłego człowieka, a pomiar ma być dokonywany nie na wysokości 1.0 m, lecz po wykładzinie podłogowej. Niewątpliwie będzie nowelizacja prawa budowlanego i przepisów dokonywania pomiarów. Poczekajmy.

Na pewno koleżanki i koledzy mają wiele problemów przy ustalaniu powierzchni.

Właśnie łamy naszego Biuletynu są doskonałym miejscem na wymianę doświadczeń.

Zapraszamy do dyskusji.

**inż. Stanisław Narbutowicz**  
biegły sądowy z dziedziny budownictwa

Roman Bednarek

## OCHRONA ŚRODOWISKA A GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

(wybrane aspekty)

Zasady ochrony środowiska w Polsce regulowane są przez ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 ze zm.). Zastąpiła ona obowiązującą dotychczas ustawę z dnia 31 stycznia 1980 roku o ochronie i kształtowaniu środowiska (t.j. Dz. U. Nr 49 z 1994 r., poz. 196 ze zm.). Podstawowym celem jej wprowadzenia było dostosowanie polskiego systemu prawa ochrony środowiska do prawa unijnego.

Dział IX tej ustawy mówi o ograniczeniach sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną zasobów środowiska. Ograniczenie to może nastąpić przez:

- ♦ poddanie ochronie obszarów lub obiektów na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 99 z 2001 r., poz. 1079 ze zm.),
- ♦ zatwierdzenie warunków korzystania z wód dorzecza lub ustanowienia obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych na podstawie przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229).

Jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Prawa te (wykup, odszkodowanie) przysługują również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości. O odszkodowanie za poniesioną szkodę może wystąpić osoba, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, a więc przede wszystkim użytkownik. Naprawienia szkody nie może żądać dzierżawca, choćby nawet jego prawa ujawnione były w księdze wieczystej.

Z roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 100, poz. 1085) określa, iż do roszczeń związanych z ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną zasobów środowiska, powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, tj. art. 84 ustawy z dnia 31 stycznia 1980 roku o ochronie i kształtowaniu środowiska (t.j. Dz. U. Nr 49 z 1994 r., poz. 196 ze zm.). Roszczenia te przedawniają się z dniem 30 czerwca 2004 r. Do roszczeń tych nie należą roszczenia właścicieli

nieruchomości położonych na terenie istniejących w dacie wejścia w życie ustawy Prawo Ochrony Środowiska stref ochronnych, ustanowionych na podstawie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska. Zgodnie z ustawą o wprowadzeniu ustawy Prawo ochrony środowiska... właściciel nieruchomości położonej w strefie ochronnej może do dnia 31 grudnia 2005 r. żądać wykupu nieruchomości lub jej zamiany na inną, na zasadach określonych w ustawie Prawo ochrony środowiska, jeżeli korzystanie z niej w sposób dotychczasowy byłoby związane z istotnymi ograniczeniami lub utrudnieniami. Rozczenie to dotyczy nieruchomości położonych na terenie stref ochronnych utworzonych na podstawie decyzji nadal obowiązujących w dacie wejścia w życie ustawy Prawo ochrony środowiska.

W razie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną zasobów środowiska na żądanie poszkodowanego właściwy starosta ustala, w drodze decyzji, wysokość odszkodowania. Decyzja jest niezaskarżalna. Strona niezadowolona z przyznanego odszkodowania może w terminie 30 dni od dnia doręczenia jej decyzji starosty wnieść powództwo do sądu powszechnego. Droga sądowa przysługująca także w razie niewydania decyzji przez właściwy organ w terminie 3 miesięcy od dnia zgłoszenia żądania przez poszkodowanego. Wystąpienie na drogę sądową nie wstrzymuje wykonania decyzji.

Do żądania wykupu nieruchomości w przypadkach ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną zasobów środowiska stosuje się odpowiednio zasady i tryb określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Ustalenie wysokości odszkodowania oraz ceny wykupu nieruchomości następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości według zasad i trybu określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Obowiązanymi do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości są:

1. właściwa jednostka samorządu terytorialnego - jeżeli ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiło w wyniku uchwalenia aktu prawa miejscowego przez organ samorządu terytorialnego,
2. reprezentowany przez wojewodę Skarb Państwa - jeżeli ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiło w wyniku wydania rozporządzenia Rady Ministrów, właściwego ministra albo wojewody.

#### WYKORZYSTANE MATERIAŁY I AKTY PRAWNE:

1. Jędróška J. (red.), 2001: Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Komentarz Wrocław.
2. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 100, poz. 1085).
4. Ustawę z dnia z dnia 31 stycznia 1980 roku o ochronie i kształtowaniu środowiska (t.j. Dz. U. Nr 49 z 1994 r., poz. 196 ze zm.)

**Roman Bednarek,**

Ekspert z listy Ministra Środowiska w zakresie sporządzania ocen oddziaływania oraz prognoz skutków wpływu ustaleń planu zagospodarowania na środowisko

Grzegorz Szozurek

## PROBLEMATYKA WYCENY GRUNTÓW OBEJMUJĄCYCH STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

*Problematyka wyceny gruntów obejmujących stanowiska archeologiczne, nie była dotychczas przedmiotem szerszego zainteresowania rzeczoznawców, zarówno w kraju jak i zagranicą. Ten stan rzeczy może nie dziwić w przypadku, polskich realii, młodego, dopiero kształtującego się rynku nieruchomości, jednakże w krajach, z liczącą kilka dziesięcioleci metryką gospodarki wolnorynkowej i funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, nie podjęcie tego tematu, jest co najmniej zastanawiające.*

*Artykuł niniejszy, z konieczności bardzo krótki, miałby być w zamierzeniu autora, swoistym wstępem do szerokiego spektrum zagadnień związanych z archeologicznym dziedzictwem kulturowym, w kontekście wyceny majątkowej.*

### Podstawy prawne ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w Polsce.

Podstawowym aktem prawnym regulującym kwestie ochrony dóbr kultury w Polsce jest ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. (z późniejszymi zmianami). Nakłada ona na każdego obywatela obowiązki ich ochrony (art. 1 ust.1 i art.24 ust.1). Art. 2 wspomnianej ustawy charakteryzuje pojęcie dobra kultury jako „...każdego przedmiotu ruchomego lub nieruchomego, dawnego lub współczesnego, mającego znaczenie dla dziedzictwa i rozwoju kulturalnego ze względu na wartość historyczną, naukową lub artystyczną. W takim ujęciu wszelkie materiały archeologiczne, czy to pojedyncze znaleziska, czy też zespoły (obiekty i stanowiska) wraz z ich układem stratygraficznym muszą być traktowane jako dobra kultury i podlegać ochronie”. Potwierdza to art.5 ust.5 ww. ustawy, precyzując pod względem rzeczowym przedmiot ochrony m.in. jako „obiekty archeologiczne /.../, jak ślady terenowe pierwotnego osadnictwa i działalności człowieka: jaskinie, kopalnie pradziejowe, grodziska, cmentarzyska, kurhany oraz wszelkie wytwory dawnych kultur”. Ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. stwierdza, że na terenie naszego kraju podlegają ochronie dobra kultury wpisane do rejestru zabytków, jak również inne jeżeli ich cha-



rakter zabytkowy jest oczywisty (art.4). Art. 29 ustawy o ochronie dóbr kultury rozszerza wymóg uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie wszelkich prac i robót przy zabytkach (art.21) i uprawnienia konserwatora do wstrzymania wszelkich czynności podjętych bez jego zgody (art.28) również na dobra kultury jeszcze nie wpisane do rejestru zabytków, jeżeli istnieją podstawy do takiego wpisu. O szczególnej wadze, jaką przykładem ustawodawca do ochrony archeologicznych dóbr kultury, świadczą zapisy art. 22 ust.1, art.24 ust.1, 3, art.27 ust.1 ww. ustawy oraz fakt, iż znalazła ona swoje miejsce w innych obowiązujących przepisach prawnych.

W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się że „w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza /.../ wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego dóbr kultury” (art.1 ust.2), a w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „ustala się /.../ szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska /.../ kulturowego” (art.10 ust.1). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi zostać uzgodniony przez zarząd gminy z wojewódzkim konserwatorem zabytków (art.18 ust.2 pkt.4a oraz art.11 ust.2 ustawy o ochronie dóbr kultury), a więc, objęcie stanowisk archeologicznych (nawet tych, które nie zostały wpisane do rejestru zabytków) sferą ochrony konserwatorskiej jest uzależnione od wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Konsekwentnie podobny zapis znalazł się w Prawie budowlanym, gdzie w artykule 5 stwierdza się, że „Objekt budowlany należy projektować, budować, użytkować i utrzymywać /.../ w sposób zapewniający /.../ ochronę dóbr kultury”. Art.39 ust.2 tej ustawy stanowi: „W stosunku do obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwolenie na budowę może być wydane przez właściwy organ, po wyrażeniu opinii przez wojewódzkiego konserwatora zabytków”. Nawet w odniesieniu do obiektów, których budowa normalnie nie wymaga pozwolenia, a więc np. obiektów małej architektury, ogrodzeń, czy parterowych budynków gospodarczych (art.29) w przypadku, gdy ich realizacja może spowodować pogorszenie stanu dóbr kultury, właściwy organ może niechęć w drodze decyzji, obowiązek uzyskania pozwolenia (art.30 ust.3 pkt.2). Wszelkie prace budowlane podjęte bez wymaganego zezwolenia mogą być wstrzymane (art.50), po czym nakazane może być wykonanie określonych czynności w celu doprowadzenia wykonywanych robót do stanu zgodnego z prawem (art.51). Tym samym żadna inwestycja budowlana na terenach objętych ochroną konserwatorską nie może się odbyć bez zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Konieczność ochrony archeologicznych dóbr kultury znalazła swoje odbicie również w ustawie z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych (Dz.U. Nr 127 z 1994 r. poz.627, art.12, ust.3). Ustawodawca zobowiązał koncesjonariusza do przestrzegania przepisów dotyczących ochrony dóbr kultury (art.57, ust.2 ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych) oraz nakazał umieszczenie w umowie koncesyjnej odpowiednich postanowień dotyczących warunków i zakresu zabezpieczenia archeologicznych dóbr kultury odkrytych w trakcie budowy (art.62, ust.5 ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych).

Najtrudniejszą sytuacją ma miejsce wówczas, gdy zagrożone zniszczeniem (np. inwestycją budowlaną) stanowisko archeologiczne, nie zostało wpisane do rejestru zabytków, ani też objęte ochroną konserwatorską w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na taki stan rzeczy może wpłynąć nie tylko zameldowanie ze strony urzędników odpowiedzialnych za ochronę zabytków, ale także częste zjawisko ujawniania się stanowisk archeologicznych dopiero po rozpoczęciu robót ziemnych. Jednocześnie i w takim przypadku stanowiska archeologiczne nie są skazane na zniszczenie bez niczego ratowniczych badań. Ustawa o ochronie dóbr kultury stanowi bowiem, że „osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym zarząd właściwej gminy lub zarząd właściwego powiatu i właściwego konserwatora zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń” (art.22 ust.1). Zarządzeniem takim może być np. decyzja o rozpoczęciu procedury wpisu do rejestru zabytków, bądź też udzielenie zezwolenia na kontynuowanie robót pod warunkiem wykonania badań i dokumentacji (art.27 ust.4 ustawy o ochronie dóbr kultury).

Podsumowaniem prawnej ochrony państwa nad archeologicznymi dobrami kultury było podpisanie przez stronę polską europejskiej konwencji o ochronie dziedzictwa archeologicznego z dnia 15 stycznia 1992 r. (Dz.U. Nr 120 z 1996 r. poz. 564,565).

Z dokonanego powyżej przeglądu zapisów ustawowych wynika wyraźnie, że polski system prawny nie przewidywał jakiegokolwiek konieczności dokonywania selekcji stanowisk archeologicznych. Wszystkie stanowiska objęte są ochroną prawną (choć na podstawie różnych aktów prawnych i egzekwowaną w różny sposób) gwarantującą bądź to ich konserwację in situ, bądź też przeprowadzenie ratowniczych badań wykopaliskowych.

#### **Sposoby i źródła finansowania badań archeologicznych.**

Ochrona archeologicznych dóbr kultury (w tym ratownicze badania archeologiczne) finansowana jest generalnie z dwóch źródeł. W przypadku obiektów (stanowisk) archeologicznych zagrożonych destrukcją z przyczyn naturalnych badania ratownicze prowadzone są ze środków budżetowych pozostających w dyspozycji wojewódzkiego konserwatora zabytków. W przypadku zagrożeń wynikających z planów inwestycyjnych koszty wspomnianych badań ponosi inwestor w oparciu o decyzję administracyjną wojewódzkiego konserwatora zabytków nakazującą przeprowadzenie właściwych prac ratowniczych. Szczegółowa kalkulacja kosztów badań wykopaliskowych jest bardzo utrudniona, wręcz niemożliwa. W praktyce ustalenie faktycznego kosztu przeprowadzenia badań jest możliwe dopiero po ich zakończeniu, nie ma bowiem dwóch identycznych stanowisk archeologicznych. Na koszty badań wykopaliskowych wpływają m.in. następujące czynniki: powierzchnia obszaru objętego badaniami, rodzaj stanowisk archeologicznych, głębokość zalegania warstw kulturowych, warunki fizjograficzne, stratygrafia kulturowa

stanowiska itd. Na podstawie takich przesłanek możliwy jest do sformułowania jedynie przybliżony kosztorys badań wykopaliskowych, który powinien obejmować zarówno prace polowe, jak i prace gabrietowe (opracowanie wyników badań).

W praktyce stosuje się trzy podstawowe typy kosztorysów:

1. kosztorys wynikowy: prace badawcze finansowane są na bieżąco zgodnie z ponoszonymi przez wykonawcę kosztami,

2. kosztorys ryczałtowy: przyjmuje się stały koszt przebadania określonej jednostki procentowej powierzchni stanowiska archeologicznego (przeważnie 1 ara), co w rezultacie powoduje, że ustala się niezmienny koszt przeprowadzenia badań zależny jedynie od wielkości obszaru objętego pracami archeologicznymi;

3. kosztorys relatywny: w oparciu o stosowane przeliczniki określa się przybliżoną wielkość szacunkowych kosztów przebadania stanowiska archeologicznego. W zależności od wystąpienia zmiennych będących elementami podstaw kalkulacji, realne koszty prac badawczych mogą ulec zmianie. W takim przypadku kosztorys ustalany jest na bieżąco w trakcie prowadzenia badań i odnosi się wyłącznie do przestrzeni reliktovej. Przyjęto w tym przypadku, podobnie jak przy konstruowaniu kosztorysu ryczałtowego, że przedmiotem oszacowania jest standardowa jednostka powierzchni - 1 ar. Przy takim założeniu pracochłonność opracowania jednego stanowiska jest iloczynem jego powierzchni mierzonej w ww. jednostkach i określonej wartości tej jednostki. Przyjmuje się przy tym, że wartość jednostki określana jest na standardowym poziomie minimum pracochłonności niezbędnej do jej przebadania, przy następujących założeniach:

- stanowisko jest osadą,
- w obrębie stanowiska nie wstępują warstwy ciągłe,
- podłoże glebowe jest łatwe w eksploracji (np. piasek)
- na powierzchni jednego ara występuje do trzech obiektów o niewielkim stopniu złożoności,
- stanowisko jest jednokulturowe,
- prowadzenie badań przewidziane jest w okresie od późnej wiosny do wczesnej jesieni.

Ten sposób szacowania kosztów przyszłych badań był i jest z powodzeniem stosowany przy dużych inwestycjach typu linowego (budowa gazociągu tranzytowego, autostrad).

#### **Nieruchomości obejmujące stanowiska archeologiczne jako przedmiot zainteresowania rzeczoznawcy majątkowego.**

Wycenie nieruchomości zabytkowych, w tym także gruntów obejmujących stanowiska archeologiczne, poświęcony został standard V.3. Przez pojęcie nieruchomości zabytkowej rozumie się tutaj nieruchomości wpisane do rejestru zabytków, objęte ewidencją zabytków lub inne, jeżeli z przepisów szczególnych prawa wynika ich specyficzny charakter dla dziedzictwa kulturowego. W punkcie 1.3 tegoż standardu, jako nieruchomości zabytkowe objęte ochroną, niezależnie od stanu zachowania, wyróżnia się „stanowiska archeologiczne oraz wszystkie przedmioty ujawnione w wyniku badań archeologicznych lub znalezisk - trwale związane z gruntem (np. jaskinie, kopalnie pradziejowe, grodziska, cmentarzysk, kurhany itp.)”.

Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany poprzez czynności szacunkowe zebraniem odpowiednich informacji dotyczących nieruchomości zabytkowej i uwzględnić je w procesie wyceny (p. 3.1). Kwestię tę porusza także § 33 Rozporządzenia z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków rzeczoznawca majątkowy jest zobligowany do uwzględniania ustaleń służby ochrony zabytków, a także innych okoliczności związanych z zabytkowym charakterem nieruchomości (por. art. 124 Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami) tj. jej cechy materialne, możliwości rozwoju itp. Określenie wartości nieruchomości zabytkowej winno być każdorazowo poprzedzone uzyskaniem opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków, właściwego ze względu na położenie nieruchomości, o przeznaczeniu i sposobie użytkowania przedmiotowej nieruchomości.

Źródłem danych i informacji dotyczących nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, są zbiory dokumentów zawarte w rejestrze zabytków, prowadzonym przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru stanowią zdecydowaną mniejszość i są to najczęściej stanowiska o własnej formie krajobrazowej jak np. grodziska, kurhany itp. W odniesieniu do pozostałych nieruchomości zabytkowych, nie objętych rejestrem zabytków, rzeczoznawca majątkowy również jest zobowiązany do uwzględnienia danych i informacji, o które zwraca się do WKZ (lub służb mu podległych).

W przypadku nieruchomości o charakterze archeologicznym dokumentami takimi są materiały odnoszące się do stanowisk zarejestrowanych w danej miejscowości oraz mapy i opisy z badań powierzchniowych, prowadzonych w ramach akcji Archeologicznego Zdjęcia Polski. Informacje o których mowa, dają pogląd głównie na temat stanowisk nie wpisanych do rejestru zabytków, a które ze względu na swoje zabytkowe oblicze są objęte ochroną prawną. Dane tutaj zawarte, szacunkowo określają powierzchnię stanowiska, jego charakter, wartość historyczno - poznawczą. Nie jest możliwe włączenie do



rejestrze zabytków wszystkich stanowisk archeologicznych, których istnienie stwierdzone jest wyłącznie na podstawie t.p. występowania materiału zabytkowego na powierzchni pola.

Uwzględnienie przez rzeczoznawcę majątkowego, wyłącznie stanowisk wpisanych do rejestru zabytków jest niepoprawne i stwarza możliwości narażenia potencjalnego zleceniodawcy na poważne straty finansowe. Często stanowiska rejestrowane podczas badań powierzchniowych AZP nie przedstawiają poważniejszych zalet poznawczych i ich ujemny wpływ na wartość nieruchomości jest w tym kontekście stosunkowo niewielki. Odmiennie kształtuje się sytuacja w przypadku stanowiska, wyróżniającego się interesującą substancją zabytkową. Nakłady, które muszą zostać poniesione przez inwestora, zgodnie z zasadą „kto buduje, ten płaci”, niejednokrotnie mogą stanowić poważny udział w kosztach inwestycji. Umiejętność przewidywania i uwzględniania tych następstw powinna stanowić nieodzowny element procedury szacowania wartości nieruchomości. Określenie stopnia wpływu stanowiska archeologicznego na wartość nieruchomości jest możliwe po szczegółowym zapoznaniu się z dokumentacją. Wykorzystując zaprezentowany wyżej kosztorys relatywny, można szacunkowo obliczyć wysokość kosztów związanych z likwidacją stanowiska archeologicznego. Jest to swoiste nawiązanie do metody kosztów likwidacji, o które pomniejsza się określoną wartość rynkową gruntu (wartość określona w podejściu mieszanym).

$$KL = PST.ARCH. \times KAR$$

gdzie:

- KL** - szacunkowe koszty likwidacji stanowiska archeologicznego
- PST. ARCH.** - szacunkowa powierzchnia stanowiska archeologicznego przyjęta na podstawie badań AZP
- KAR** - koszt przebadania ara standardowego

$$WN = WG \cdot KL$$

gdzie:

- WN** - wartość nieruchomości
- WG** - wartość gruntu
- KL** - szacunkowe koszty likwidacji stanowiska archeologicznego, przy założeniach przyjętych dla kosztorysu relatywnego

Takie rozwiązanie problemu ma wyłącznie rację bytu przy akceptacji założeń przyjętych dla kosztorysu relatywnego. Stosunkowo duże prawdopodobieństwo zblizonego oblicza większość stanowisk, potwierdzone doświadczeniami z ratowniczych badań na trasie gazociągu transeuropejskiego, przebiegu sieci autostrad, uprawomocniła do przyjęcia tych założeń, jako odzwierciedlające w pewnym stopniu sytuację rzeczywistości.

Na zakończenie, warto wzbogacić tą jakże jednostronną i negatywną ocenę wpływu stanowiska archeologicznego na wartość nieruchomości, o działanie in plus szczególnie w kontekście nieruchomości o charakterze rekreacyjnym. Wyjątkowość ich połączenia związana z dużą atrakcyjnością krajobrazową wpływa z tych samych względów dla których docenia je człowiek pradziejowy, osiedlając się w pobliżu jezior, rzek itp. Czynniki wypoczynek w otoczeniu archeologicznych świadectw ludzkiej działalności, głównie stanowisk o własnej formie, stwarza możliwości obcowania z nieznaną historią, tajemnicą, a więc elementami niezwykle zajmującymi naszą psychikę. Domek letniskowy sąsiadujący z ruinami skłama grodu, czy dacha z widokiem na umocnienia pierwszych Piastów to prestiż, który jak wiadomo, jest wymierny finansowo. Katalog podobnych zależności jest nieskończenie długi, tak samo jak liczba powodów, dla których odległa przeszłość intryguje człowieka.

Właściwe określenie wartości nieruchomości wymaga od rzeczoznawcy majątkowego szerokiej wiedzy nie ograniczającej się wyłącznie do biegłości w zakresie zagadnień budowlanych, rolnych, ekonomicznych itp. Zróżnicowany charakter nieruchomości narzuca na rzeczoznawcę majątkowego konieczność wszechstronnego przygotowania i stałego podnoszenia własnych kwalifikacji, do czego zresztą jest ustawowo zobligowany. W tym świetle znajomość, jakby się mogło wydawać, abstrakcyjnych dla rzeczoznawcy zagadnień archeologicznych, rysuje się jako umiejętność wielce przydatna, a nawet niezbędna. Niniejszy artykuł sygnalizuje jedynie kluczowe kwestie, związane z przedmiotem rozważań, które mam nadzieję, okażą się pomocne w praktyce rzeczoznawcy majątkowego. Temat wydaje się być wielce zajmującym, a jego wartości poznawcze zachęcają do dalszej, obiecującej pracy.

**Grzegorz Szczurek**  
Biuro Techniczno - Inżynieryjne