

ISSN 1731-1829

BIULETYN

Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 2/21 kwiecień 2009

*DOBIEGA KOŃCA KADENCJA RADY
STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
W POZNANIU (2006-2009).*

*DZIĘKUJEMY ZA POMOC, WYTRWAŁOŚĆ
I ZROZUMIENIE DZIAŁAŃ RADY.
WYRAŻAMY SZACUNEK I WDZIĘCZNOŚĆ
DLA DOROBKU WIELU RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
NASZEGO STOWARZYSZENIA,
DOROBEK TEN NIECH BĘDZIE
TRWAŁYM FUNDAMENTEM ROZWOJU
NASZEGO ZAWODU.
ŻYCZENIA SUKCESÓW NA MIARĘ AMBICJI I MARZEŃ
KIERUJEMY DO WSZYSTKICH,
NIECH ŚWIAT RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
STANOWI JEDNĄ WIELKĄ RODZINĘ.
RADA STOWARZYSZENIA*

Artykuły zamieszczane w Biuletynie są tekstami autorskimi,
redakcja nie ingeruje w ich zawartość oraz nie odpowiada za ich treść.

BIULETYN
WYDANO
DZIĘKI POMOCY

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O. | Adam Futro, Grzegorz Szczurek |
| 2. KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH | Lis – Mizera |
| 3. POZ-BUD | Jerzy Mikołajczak |
| 4. PROJNORM | Andrzej Jakubowski |
| 5. ANWO | Andrzej Woźniak |
| 6. JERZY SURMA | Jerzy Surma |
| 7. LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCI | Marian Witczak |
| 8. WYCENA-EKSPERT S.C. | Banaś-Poszyler |
| 9. GENEVA | Małecka, Zielesińska, Dobrzyński |
| 10. DOMLEX | Lech Dornagalski |
| 11. Kancelaria Rzecznawców Majątkowych REMIN | Janusz Walczak |

Wydawca Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego – 61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok. 310
tel./fax 061 8 208 951; e-mail: srmww@neostrada.pl, rzecznawcy@info.com.pl; www.srmww.pl

Autorzy:

Krzysztof Celka, Katarzyna Rutkowska, Adrianna Szarałińska, Martyna Pawłowska, Anna Ziemiańska,
Zbigniew Niemczewski, Witold Solski, Marian Witczak, Janusz Andrzejewski, Jerzy Dąbek,

Kolegium Redakcyjne: Grzegorz Szczurek, Michał Kosmowski

Adres: 61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok. 310
 tel.fax 061 8 208 951; www.srmww.pl
 e-mail: srmww@neostrada.pl; rzeczoznawcy@info.com.pl
 Konto: Bank Zachodni WBK S.A. O/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

**STOWARZYSZENIE
RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO**

Biuro Stowarzyszenia czynne:

od poniedziałku do piątku w godzinach od 9⁰⁰ do 15⁰⁰

**Rada Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych
Województwa Wielkopolskiego i komisje statutowe**

Przewodniczący Rady	Anna Poszyler	RADA STOWARZYSZENIA
Wiceprzewodniczący Rady	Janusz Andrzejewski	
Wiceprzewodniczący Rady	Marian Witczak	
Skarbnik	Elżbieta Jakóbiec	
Sekretarz Rady	Ewa Bogdańska	
Członkowie Rady	Jerzy Dąbek	
	Michał Kosmowski	
	Wojciech Ratajczak	
	Grzegorz Szczurek	
Przewodniczący	Adam Futro	KOMISJA REWIZYJNA
Członkowie Komisji	Tomasz Lis	
	Krzysztof Owstaniowski	
Przewodniczący	Janusz Walczak	KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ
Sekretarz Komisji	Adam Tyszkiewicz	
Członkowie Komisji	Magdalena Małeczka-Piłujńska	
	Marian Zawadka	
Przewodniczący	Marek Staręga	KOMISJA OPINIUJĄCA
Z-ca Przewodniczącego	Andrzej Skarzyński	
Z-ca Przewodniczącego	Maria Trojanek	
Sekretarz Komisji	Jerzy Mikołajczak	
Członkowie Komisji	Jerzy Dąbek	
	Lech Domagalski	
	Adam Futro	
	Michał Kosmowski	
	Łajma Mieszczanowicz	
	Wojciech Ratajczak	
	Hanna Szulc	
	Marian Witczak	
	Janusz Andrzejewski	
Pełnomocnik ds. Praktyk Zawodowych		PEŁNOMOCHICY STOWARZYSZENIA PRZEDSTAWICIELE STOWARZYSZENIA W MINISTERSTWIE BUDOWNICTWA I W POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej	Jerzy Dąbek	
	Adam Futro	
	Zdzisław Małecki	
	Wojciech Ratajczak	
	Andrzej Skarzyński	
	Maria Trojanek	
Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej	Janusz Andrzejewski	
	Wiesław Meszek	
	Teresa Prył	
	Marian Witczak	
Przewodniczący Zespołu Ekspertów Zawodowych	Zdzisław Małecki	
Członkowie Komisji Arbitrażowej	Ewa Banaś	
	Elżbieta Jakóbiec	
	Jerzy Mikołajczak	
	Anna Poszyler	
Przewodniczący Komisji Szkoleń	Jerzy Dąbek	
Mediatorzy	Michał Kosmowski	
	Marek Staręga	
Rada Programowo-Naukowa	Wojciech Ratajczak	
Komisja Legislacji	Justyna Maciejewska	
Rada Redakcyjna „Rzecznawcy Majątkowego”	Grzegorz Szczurek	
Komisja Etyki Zawodowej	Adam Tyszkiewicz	
Komisja ds. Wydawnictw	Jan Żurawski	
Komisja Współpracy Międzynarodowej	Maciej Mizera	
Komisja Odznaczeń	Janusz Walczak	
Komisja ds. Bazy Danych i Analiz	Ewa Banaś	
Komisja ds. Biegłych Sądowych	Janusz Andrzejewski	



dr
Krzysztof
Celka
Katedra Inwestycji
i Nieruchomości
Uniwersytet Ekonomiczny
w Poznaniu

Krzysztof Celka

BARIERY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W POLSCE

Działalność deweloperska obejmuje szereg skomplikowanych zadań: marketingowych, finansowych, prawnych, budowlanych. Firmy deweloperskie są relatywnie młodymi podmiotami funkcjonującymi na polskim rynku nieruchomości. Bardzo ważnym, więc zagadnieniem jest, czy będą one stałym elementem otoczenia rynkowego czy jednak z powodu różnych barier znikną z rynku.

Ograniczenia w działalności deweloperskiej w Polsce

Na rynku nieruchomości odczuwalne są ograniczenia, przeszkadzające w rozwoju projektów mieszkaniowych realizowanych przez dewelopera. Ograniczenia te należy rozpatrywać na wielu płaszczyznach. Z jednej strony wynikać one mogą bezpośrednio z wnętrza przedsiębiorstwa z drugiej z jego otoczenia. Bariery te mogą być w różny sposób klasyfikowane. Do najważniejszych z nich można zaliczyć:

TABELA 1. Bariery rozwoju działalności deweloperskiej w Polsce.

Autor	Tytuł opracowania	Bariery
1.	2.	3.
J. Łaszek	Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju, Monografie i opracowania 525, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa 2005; Bariery rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, Materiały i studia 184, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2004	<p>Bariery popytowo-podażowe</p> <p>Bariery popytowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • niskie dochody i oszczędności gospodarstw domowych • niska dostępność kredytu – gotówkowy charakter transakcji • niedorozwój systemu finansowania nieruchomości mieszkaniowych • przesunięcie się popytu na inne rynki konsumpcyjne <p>Bariery podażowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ucieczka kapitału z budownictwa mieszkaniowego do innych segmentów budownictwa • ryzyko dla klienta i banku modelu budownictwa opartego na zaliczkowaniu • małe zaangażowanie banków w finansowanie inwestycji budowlanych • słaba dostępność terenów budowlanych • trudny i kosztowny proces związany z załatwianiem formalności dotyczących realizacji budowy • występowanie na rynku wiarygodnych firm • niepewne otoczenie prawne

1.	2.	3.
E. Zawadzki	Barьеры развития строительства жилищного в Польше. Канцелярия Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej, Biuro Studiów i Ekspertyz, Wydział Analiz Ekonomicznych i Społecznych, Raport nr 190, Warszawa 2001	<ul style="list-style-type: none"> • барьеры системowo-organizacyjne развития строительства жилищного – связанные с концепциями решения проблем жилищных, организацией процессов строительства и институции за них ответственных • барьеры спроса-предложения – вытекающие из ограничений существующих как со стороны потребителей, так и производителей • барьеры в области финансирования строительства жилищного • ограничения в подготовке земель под строительство жилищное на уровне гмин • барьеры связанные с техническим оснащением земель под застройку жилищную
E. Kucharska-Stasiak	Nieruchomość a rynek, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2005	<p>Barьеры строительства связанные с трудностями на которые наталкиваются предприятия девелоперские. Należą do nich m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • brak zabezpieczenia środków finansowych • utrudnienia dla zagranicznych inwestorów
Cz. Glinkowski, D. Nowak	Czynniki determinujące rozwój przedsiębiorstwa branży budowy domów jednorodzinnych na przykładzie wybranej firmy deweloperskiej, w: K. Dziworska, E. Ostrowska (red.), Inwestycje i Nieruchomości. Procedury decyzyjne. Finansowanie. Ryzyko, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 2000	<p>Barьеры zewnętrzne – niezależne od przedsiębiorstwa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zbyt rozbudowane struktury biurokratyczne • ograniczenia w dostępie do gruntów • brak właściwej polityki władz lokalnych i centralnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego • brak dostatecznej informacji o lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych <p>Barьеры wewnętrzne - zależne od działań przedsiębiorstwa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • monitorowanie konkurencji • badania popytu i podaży • działania promocyjno-marketingowe
Ł. Strączkowski	Barьеры развития строительства жилищного в свете исследований познанских девелоперов, w: Cz. Glinkowski (red.), Restrukturyzacja w procesach rozwoju gospodarczego, Wydawnictwo Kreos, Szczecin-Poznań 2006	<p>Barьеры wskazane przez poznanских девелоперов:</p> <ul style="list-style-type: none"> • процедуры uzyskania pozwolenia на budowę • brak MPZP • niejasność przepisów prawnych • brak lokalizacji/działek do zakupu • niski poziom dochodów społeczeństwa • monopolistyczna pozycja dostawców mediów • wysokość podatku VAT na nowe mieszkania • sposób udzielania kredytów na działalność firmy
Główny Urząd Statystyczny	Koniunktura gospodarcza. Budownictwo, Nr 9/2006, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2006	<p>M.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wzrost kosztów zatrudnienia • Niedobór wykwalifikowanych pracowników

Ograniczenia w działalności deweloperskiej w Poznaniu

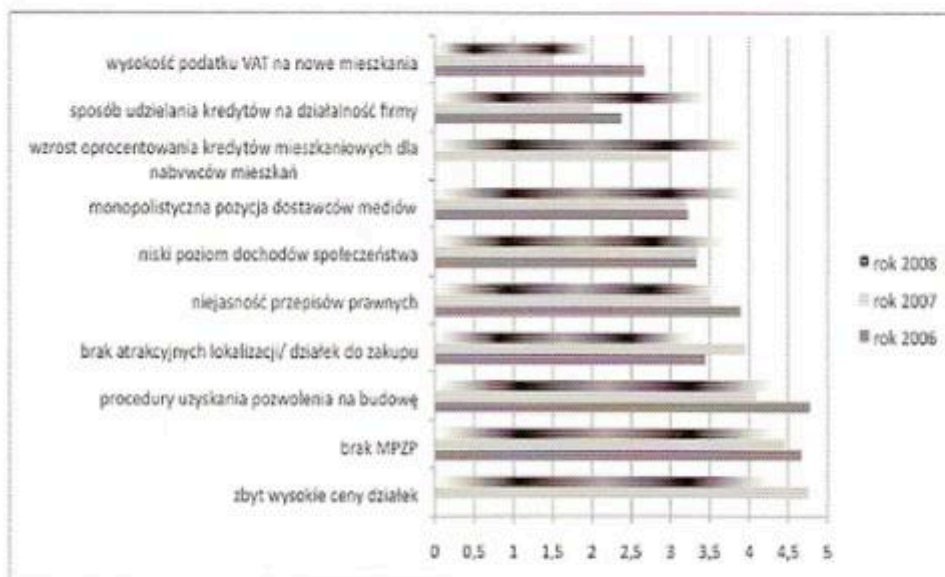
Na podstawie wyników badań, uzyskanych przez autora, można wskazać kilka problemów, z jakimi borykają się poznańscy deweloperzy, jakkolwiek nie wszystkie firmy chciały dokonać prognoz i przewidywać dotyczących przyszłości dewelopingu.

Wykres 1. Najważniejsze bariery rozwoju działalności deweloperskiej



Pytania dotyczące barier rozwoju działalności deweloperskiej były zadane respondentom w IV kwartale 2006 i 2007 roku oraz III kwartale 2008 roku. Wyniki badań pokazują, że część barier zanika natomiast część nadal wskazywana jest jako istotna dla rozwoju branży deweloperskiej. W miejsce tych ograniczeń, które stają się nieistotne rynek nieruchomości uwypukla nowe. Dla przykładu. Dynamiczny wzrost cen na rynku mieszkaniowym był skutkiem m.in. coraz wyższych oczekiwań cenowych właścicieli nieruchomości gruntowych. Zwiększenie się tych cen wpływało na wysokość kosztów inwestycji deweloperskiej. Tak jak w 2006 roku w Poznaniu deweloperzy nie interpretowali wysokości cen nieruchomości gruntowych jako ograniczenia rozwoju firm, tak w 2007 stały się one najważniejszą barierą (4,75)¹ a 2008 już czynnik ten nie dominował, choć nadal był uważany za dużą barierę w rozwoju firm. Z drugiej strony zmiana prawa pozwoliła uregulować sprawy związane z podatkiem VAT na mieszkania co doprowadziło do nieistotności bariery związanej z wysokością tego podatku (1,5). Ważny jest również wniosek dotyczący analizy przez deweloperów zjawisk zachodzących w gospodarce. Zmiana wysokości oprocentowania kredytów mieszkaniowych odbierana jest jako ważna bariera rozwoju firm deweloperskich. W końcówce lat 90 XX wieku, jedną z najważniejszych barier dla rozwoju firm deweloperskich wskazywano właśnie oprocentowanie kredytów. Później kiedy mieliśmy do czynienia z obniżaniem stóp procentowych (2006 rok) ograniczenie to nie występowało. Kiedy w 2007 roku podstawowe stopy procentowe zwiększyły się o 1% znów deweloperzy uznali je za ważne ograniczenie w funkcjonowaniu branży (3) a w 2008 roku wskazali jako jedną z najważniejszych barier.

¹ Deweloperzy dokonywali oceny barier rozwoju działalności deweloperskiej. Zastosowano w tym przypadku skalę od 1 do 5, gdzie 1 oznacza mało istotny problem zaś 5 – bardzo istotną przeszkodę w przypadku prowadzenia projektów mieszkaniowych.

Wykres 2. Bariery rozwoju działalności deweloperskiej w Polsce.

Powyższe ograniczenia nie wyczerpują puli barier, na jakie napotykały firmy deweloperskie w Poznaniu. Po wejściu Polski do Unii Europejskiej obserwowany był odpływ wykwalifikowanych pracowników budowlanych, co również przekładało się na wzrost kosztów funkcjonowania przedsiębiorstw deweloperskich. Wzrost tych kosztów miał bezpośredni i bardzo istotny wpływ na rynek nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu, czego efektem były obserwowane w 2006 i 2007 roku silne wzrosty cen mieszkań. W ostatnim badaniu sytuacja na rynku mieszkaniowym (III kwartał 2008) oceniana była przez firmy deweloperskie negatywnie (50% firm). Ocena ta była wynikiem przede wszystkim spadku popytu na mieszkania (saldo koniunktury -56,5). Zapowiadana też była w przyszłości nieco gorsza koniunktura gospodarcza na świecie. Masowa emigracja młodych ludzi, potencjalnych inwestorów i zarazem wyczerpywanie się prostych rezerw popytu na mieszkania sprawiło ponadto, że wzrost cen uległ pewnemu spowolnieniu. Jednak perspektywy rozwoju rynku w roku 2009 oceniane były umiarkowanie pozytywnie (saldo koniunktury 33,3). Przy niższych cenach mieszkań poznańscy deweloperzy spodziewali się wzrostu popytu mieszkaniowego. Dziś prowadzone badania potwierdzą te przypuszczenia. Pierwszy kwartał 2009 roku przyniósł zwiększenie obrotu firm deweloperskich w porównaniu z IV kwartałem 2008 roku. Dotyczy to tych deweloperów, którzy obniżyli ceny w stosunku do cen z końca roku 2008.

Podsumowanie

Wymienione wyżej bariery rozwoju budownictwa mieszkaniowego dotyczą istotnych – z punktu widzenia dewelopera – aspektów. Nie są to, na szczęście, przeszkody występujące wszędzie i ciągle. W praktyce, realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego jest co prawda niekiedy utrudniona, lecz możliwa do ukończenia. Poza tym, coraz częściej można zauważyć dokonujące się zmiany w podejściu wielu gmin oraz urzędników do spraw budownictwa. Dlatego wszystko wskazuje, że znajdujemy się na dobrej drodze do poprawy funkcjonowania deweloperów na rynku budownictwa mieszkaniowego. Systematyczna obserwacja rynku budownictwa mieszkaniowego umożliwi stawianie wniosków i prognoz, że deweloperska forma budowy mieszkań ma nadal szanse dynamicznego rozwoju, wyższego od pozostałych firm. Jeszcze 10 lat temu w budownictwie mieszkaniowym dominowały spółdzielnie mieszkaniowe dziś ich rolę przejęły bardziej efektywne, nastawione na zysk organizacje jakimi są firmy deweloperskie.



Katarzyna Rutkowska

Rzecznikowa
Majątkowy 4406,
Centrum Wyceny
Mienia Sp. z o.o



Adrianna Szarafińska

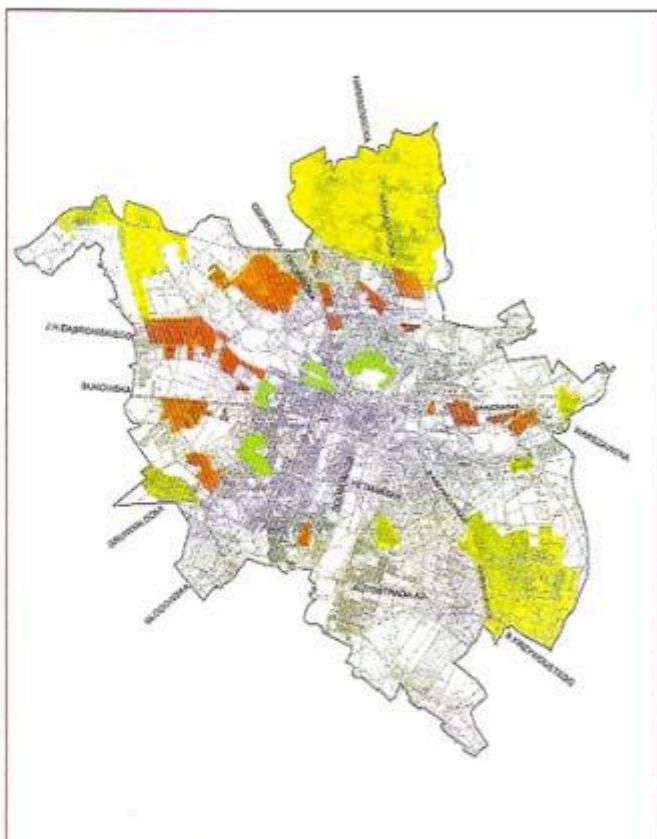
Rzecznikowa
Majątkowy,
Kancelaria
Rzecznikowców
Majątkowych REMIN

Katarzyna Rutkowska, Adrianna Szarafińska

DYNAMIKA CEN JEDNOSTKOWYCH GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE W WYBRANYCH OBSZARACH POZNANIA (LATA 2007-2008)

Niniejsza analiza ma na celu przedstawienie faktycznych trendów na poznańskim rynku gruntów niezabudowanych w wybranych obszarach miasta w latach 2007-2008. Opracowanie jest kontynuacją artykułu zamieszczonego w Biuletynie Stowarzyszenia Rzecznikowców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego z kwietnia 2008 r. (autorzy: Adrianna Szarafińska i Janusz Walczak).

Na tendencje na rynku nieruchomości gruntowych w latach 2007-2008 wpływ miały zarówno czynniki ekonomiczne, jak i psychologiczne. W porównaniu z rokiem 2006, rok 2007 cechowała znaczna tendencja wzrostowa cen na rynku nieruchomości gruntowych mieszkaniowych, co związane bezpośrednio było z korzystną sytuacją na rynku kredytów hipotecznych i z boomem na rynku lokali mieszkalnych. Ostatnie doniesienia prasowe mówią jednak o wyraźnym spowolnieniu dynamicznego wzrostu cen nieruchomości spowodowanym kryzysem finansowym odczuwalnym najbardziej na rynku kredytów hipotecznych. Czy ma to odzwierciedlenie na poznańskim rynku transakcji, pokazuje sporządzona na te potrzeby analiza, która ma na celu przedstawienie statystycznych trendów czasowych zaistniałych na rynku w wybranych obszarach miasta, przy wykorzystaniu elementów statystyki matematycznej – równań regresji liniowych i nieliniowych. Pamiętać należy, że wyniki są tylko pewną miarą statystyczną, pokazując wyjątkowo wyraźną ogólną tendencję cen działek w mieście.



Dla potrzeb badania, tereny mieszkaniowe jednorodzinne z terenu Poznania, podzielono na trzy umowne strefy, przedstawione na rysunku.

W strefie I (kolor zielony) znalazły się tereny willowe, najrzadziej występujące w obrocie, ze względu na minimalną ich podaż – Sołacz, Łazarz, Ogrody i Winogrady; do strefy II (kolor pomarańczowy) włączono Ławicę, Wolę, Jeżyce, Krzyżowniki/Smochowice, Strzeszyn, Podolany, Piątkowo, Główna/Główieniec i Naramowice, natomiast strefa III (kolor żółty) objęła Kiekrz, Psarskie, Morasko, Umultowo, Radojewo, Spławie, Kobylepole, Zieliniec, Plewiska i Starołękę (tj. strefę peryferyjną miasta Poznania).

Przeanalizowano łącznie 574 ceny transakcyjne, z których ostatecznie do dalszej obróbki wyodrębniono 237, odrzucając ceny transakcyjne niewiarygodne. W przypadku strefy II i III w rozważaniach pominięto

ceny dotyczące gruntów o powierzchni poniżej 400 oraz powyżej 1 500 m²; do analizy strefy I wykorzystano wszystkie zanotowane ceny transakcyjne ze względu na bardzo ograniczony obrót na tym obszarze.

Analizą objęto zarówno prawo własności gruntów jak i prawo użytkowania wieczystego, które w przypadku obrębu Strzeszyn (strefa II) stanowi główny przedmiot obrotu. Z analizy w zakresie poziomu cen gruntów jako przedmiotu prawa własności a prawa użytkowania wieczystego w tym rejonie wynika, że poziom cen obu praw jest porównywalny – dla nabywców forma władania nie stanowi czynnika wpływającego na ostateczną cenę, mimo obowiązku uiszczania rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W analizie nie wykorzystano cen transakcyjnych zanotowanych na terenach położonych bezpośrednio w rejonie oddziaływania lotniska Krzesiny.

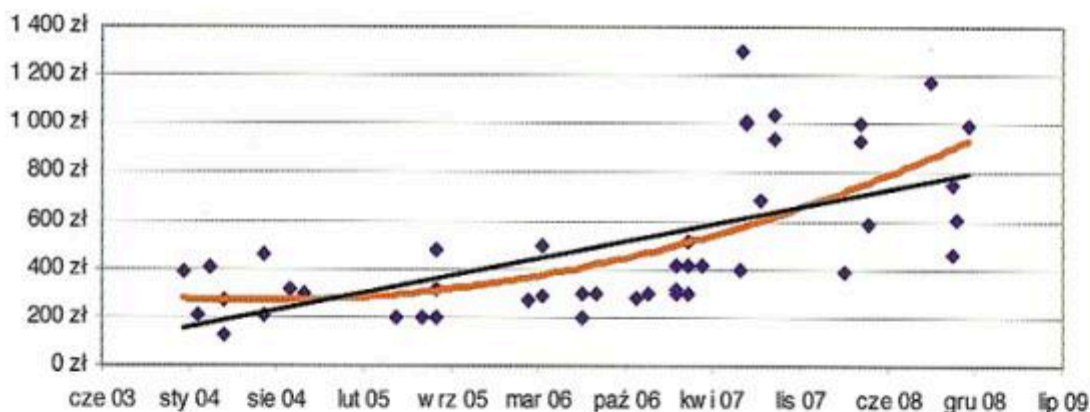
Strefa I – rejon Sołacz, Ogrody, Łazarz, Winogrody (kolor zielony)

Na obszarze umownej I strefy zanotowano bardzo małą ilość transakcji, co uniemożliwiło analizę statystyczną dla tego rejonu. Wyodrębniona strefa skupia głównie tereny o charakterze willowym, gdzie praktycznie nie występują już wolne grunty pod zabudowę. W 2007 r. i w roku 2008 zanotowano tylko 23 ceny transakcyjne. Ze względu na znikomą ilość transakcji, analizie poddano wszystkie zanotowane jednostki – także te, poniżej 400 m² i powyżej 1 500 m².

Tylko i wyłącznie dla celów informacyjnych przedstawiono dynamikę cen oraz poziomy cen średnich w okresie od roku 2004 do końca 2008, bez szczegółowego ich analizowania, opierając się również na artykule zawartym w Biuletynie z kwietnia 2008 r.

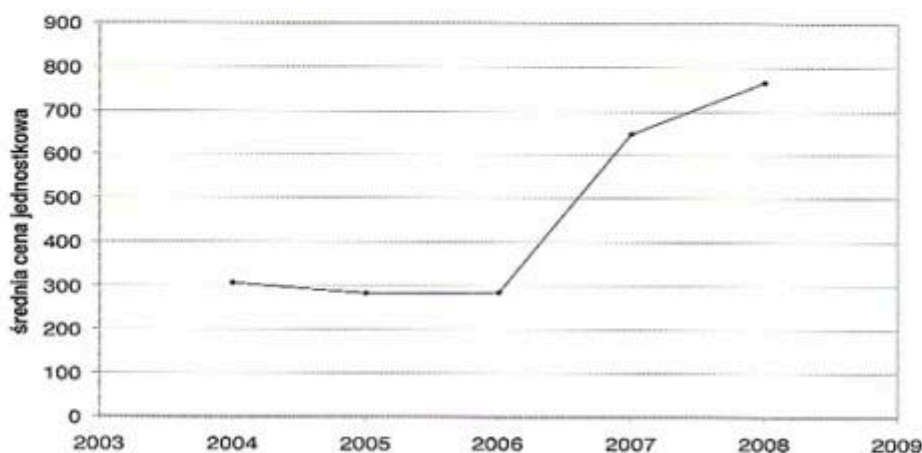
Wykres 1.

Ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2004-2008 (strefa I)



Wykres 2.

Średnie ceny gruntów w ujęciu rocznym



Z przedstawionego powyżej wykresu wynika, iż ceny w strefie I w latach 2004-2006 kształtowały się na zbliżonym poziomie. Natomiast w roku 2007 nastąpił gwałtowny wzrost cen, który, pomimo oczekiwań analityków, kontynuowany był w roku 2008.

Znikoma ilość cen transakcyjnych nie pozwala na dokładne określenie wzrostu cen.

Warto zaznaczyć, że najniższa cena transakcyjna zanotowana w okresie I 2007r. – XII 2008 r. dotyczyła działki położonej przy ul. Grudzieniec, będącej maską budowlaną, bez dostępu do drogi publicznej, najwyższa zaś działki z wydanymi warunkami zabudowy dla willi miejskiej, w której docelowo znajdować będzie się powierzchnia biurowa.

Strefa II – rejon Ławica, Wola, Jeżyce, Krzyżownicy/Smochowice, Strzeszyn, Podolany, Piątkowo, Główna/Główieniec, Naramowice (kolor pomarańczowy)

Na obszarze II strefy zanotowano najwięcej cen transakcyjnych, gdyż obszar ten obejmuje osiedla mieszkaniowe zlokalizowane w strefie pośredniej Poznania. Największy obrót w analizowanym okresie zanotowano na terenie obrębu Strzeszyn, gdzie w ostatnich latach wystąpiła nowa podaż gruntów będących przedmiotem użytkowania wieczystego.

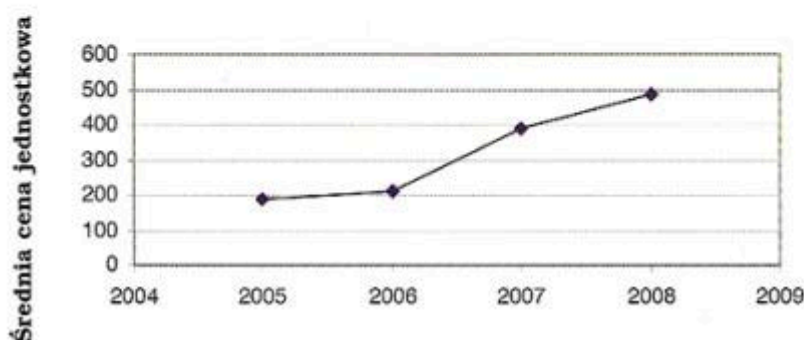
Aby bardziej obrazowo przedstawić dynamikę zmian cen transakcyjnych w poszczególnych latach, do dalszych rozważań przyjęto także wyniki zawarte w artykule w Biuletynie z kwietnia 2008 r. – zmianę średniej zanotowanej ceny w skali roku przedstawiono od roku 2005, półroczną zmianę cen ujęto w skali dwóch ostatnich lat.

Średnie ceny transakcyjne w ujęciu rocznym i półrocznym:

	2005	2006	2007	2008
Średnia cena transakcyjna [zł/m²]	188,58	211,57	386,49	484,50

Wykres 4.

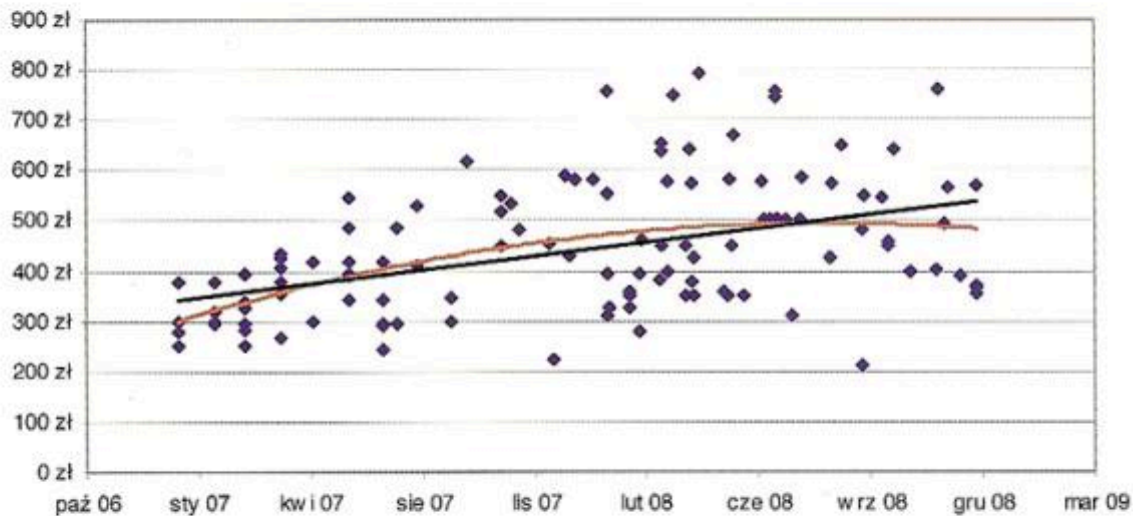
Średnie ceny gruntów w ujęciu rocznym



Z przedstawionego powyżej wykresu wynika, iż ceny w strefie II w latach 2005-2006 kształtowały się na zbliżonym poziomie z tendencją umiarkowanego wzrostu. Natomiast w roku 2007 nastąpił gwałtowny wzrost cen, który utrzymywał się w roku 2008 (wbrew doniesieniom prasowym, iż ceny wszystkich nieruchomości pod koniec roku 2008 wykazały silną tendencję spadkową).

Na wykresie poniżej zobrazowano dynamikę i poziom cen zanotowanych w okresie 2007 r. – 2008 r.

Wykres 3.

Ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
w latach I 2007- XII 2008 (strefa II)

Na podstawie zebranych danych, ustalono podstawowe parametry statystyczne:

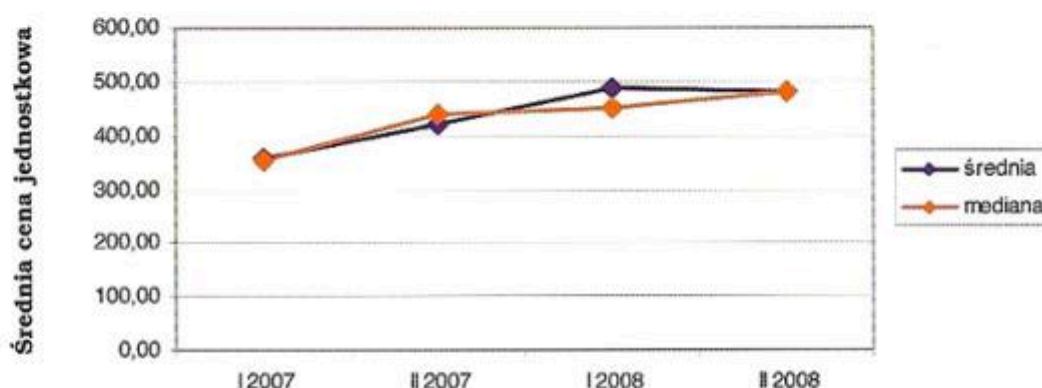
	I poł. 2007	II poł. 2007	I poł. 2008	II poł. 2008
Średnia cena transakcyjna [zł/m²]	356,92	421,75	486,52	480,53
Odchylenie standardowe [zł/m²]	70,66	111,86	141,13	125,63
Współczynnik zmienności	0,20	0,27	0,29	0,26
Mediana [zł/m²]	353,03	439,93	451,61	480,85
Minimalna cena transakcyjna [zł/m²]	250,00	221,24	277,78	209,21
Maksymalna cena transakcyjna [zł/m²]	545,45	616,37	790,86	761,75
Delta [zł/m²]	295,45	395,13	513,08	552,54
Liczba cen transakcyjnych	31	26	45	23

We wszystkich półroczach widoczne jest niewielkie zróżnicowanie próbek – współczynnik zmienności ukształtował się na zbliżonym poziomie w poszczególnych półroczach (20-29%), co świadczy o jednorodności rynku. Rozstęp pomiędzy ceną minimalną a maksymalną sięga od 295,45 zł/m² w I połowie 2007 r. do 552,54 zł/m² w II połowie roku 2008 r., co wskazuje na tendencję wzrostową rozbieżności cen na rynku.

Poniżej przedstawiono dynamikę zmian ceny średniej i mediany (wartość cechy w szeregu uporządkowanym, powyżej i poniżej której znajduje się jednakowa liczba obserwacji) w ujęciu półrocznym. Mediana znalazła szerokie zastosowanie w statystyce jako średnia znacznie bardziej odporna na elementy odstające niż średnia arytmetyczna, co w przypadku zróżnicowanych zbiorów ma istotne znaczenie. W przedmiotowej strefie jednakże mediana i średnia arytmetyczna kształtują się na zbliżonym poziomie, co świadczy o rozkładzie normalnym badanego zbioru.

Wykres 5.

Średnia i mediana ceny gruntów w ujęciu półrocznym



Średnia arytmetyczna oraz mediana znacznie wzrosły w II połowie 2007 r. w porównaniu do I półrocza tego samego roku, w okresie późniejszym zauważalny był dalszy wzrost, jednak bardziej zrównoważony. W ujęciu półrocznym widoczna jest minimalna tendencja spadkowa cen w II półroczu 2008 r. jeśli jako badaną zmienną weźmiemy pod uwagę średnią arytmetyczną, mediana wykazuje nadal tendencję rosnącą, jednak wzrost w roku 2008 w stosunku do II połowy 2007 r. jest bardziej łagodny.

W dalszej części analizy podjęto próbę ustalenia tempa wzrostu cen transakcyjnych (I poł. 2007 - I poł. 2008 r.) oraz jego minimalnego spadku (II poł. 2008 r.)

Półroczne i miesięczne wskaźniki zmian cen w latach 2007-2008 (na podstawie średniej arytmetycznej):

	I 2007	II 2007	I 2008	II 2008
Średnia cena transakcyjna [zł/m ²]	356,92	421,75	486,52	480,53
Półroczny kwotowy przyrost	-	64,83	64,77	-5,99
Półroczny procentowy przyrost	-	18,16%	15,36%	-1,23%
Miesięczny procentowy przyrost	-	3,03%	2,56%	-0,21%
średniomiesięcznie	1,79%			

Próba ustalenia procentowego tempa zmian cen transakcyjnych potwierdziła wcześniejsze spostrzeżenia – do połowy 2008 r. notowany był wzrost cen, w II półroczu 2008 r. widoczny jest ich spadek, jednakże wbrew wszelkim doniesieniom prasowym, spadek ten jest na minimalnym poziomie – tylko 0,21% miesięcznie. Uśredniony trend czasowy z całego badanego okresu wynosi 1,79% miesięcznie.

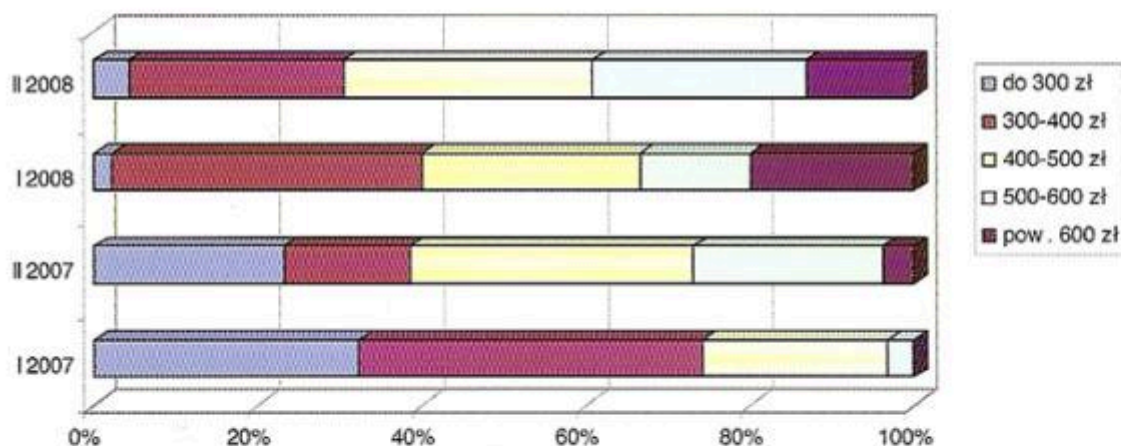
Dodatkowo wyznaczono równanie linii trendu w postaci liniowej oraz wielomianowej. Uzyskano wyniki zbliżone z układem średnich półrocznych. Miesięczny wskaźnik zmian cen według regresji liniowej wyniósł 1,90%, natomiast wielomianowej 2,08%, średnio z obu równań – 1,99%.

Reasumując – szacując niezabudowaną nieruchomość gruntową na terenie II strefy na koniec 2008 r. przy wykorzystaniu w procesie wyceny cen transakcyjnych z lat 2007-2008 r. stosować można uśredniony dla całego okresu trend ok. 1,8-1,9% miesięcznie lub winno się przyjąć wzrost cen na poziomie 2,8% (średnia dla roku 2007), sprowadzając poziom cen z 2007 r. na grudzień 2007 r., a ceny z roku 2008 pozostawić na niezmiennym poziomie.

Na kolejnym wykresie przedstawiono strukturę cen gruntów mieszkaniowych w poszczególnych półroczach w wyznaczonych przedziałach cenowych.

Wykres 6.

Struktura cen transakcyjnych w strefie II w kolejnych półroczach 2007 i 2008 roku



Udział poszczególnych przedziałów cenowych w ogólnej liczbie transakcji w kolejnych półroczach pokazuje spadek z okresu na okres (do wartości minimalnych) ilości zawartych transakcji w najniższych cenach. W I połowie 2007 r. stanowiły one jedną trzecią ogółu transakcji, natomiast w kolejnym półroczu już tylko jedną piątą, w okresach późniejszych były to wielkości poniżej 5%. W I połowie 2007 r. brak było transakcji o cenach powyżej 600 zł. Największy przyrost cen zauważalny jest w I połowie roku 2008, gdzie dominują transakcje z przedziału 300-400 zł, ale znaczną część stanowią też te na poziomie 400-500 zł oraz powyżej 600 zł. Najbardziej ustabilizowanym przedziałem kwotowym w badanym okresie jest przedział od 400-500 zł/m² – co okres 25-35% wszystkich nieruchomości będących w obrocie zostało sprzedanych właśnie po tych jednostkowych cenach. W II połowie 2008 r. odnotowano wzrost ilości cen niższych (do 300 zł) i cen z przedziału 500-600 zł.

Strefa III – rejon Kiekrz, Psarskie, Morasko, Umultowo, Radojewo, Sławie, Kobylepole, Zieliniec, Plewiska, Starołęka Mała (kolor żółty)

Obszar III strefy obejmuje swoim zasięgiem głównie rejony peryferyjne miasta, które w wyniku zmniejszania się ilości dostępnej powierzchni w strefach bliżej centrum miasta, zyskały w ostatnich latach na cenności. Do analizy wybrano transakcje gruntami o powierzchniach normatywnych, przewidzianych pod typową zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. Największy obrót w analizowanym okresie zanotowano na terenie obrębu Radojewo i Umultowo, jest to rejon o największym obszarze wolnych terenów.

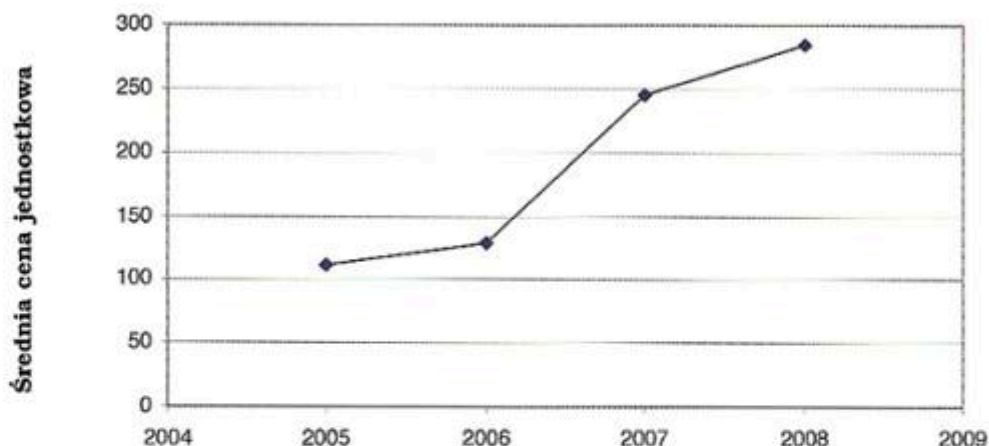
W tej części analizy wykorzystano również wyniki zawarte w artykule w Biuletynie z kwietnia 2008 r. – zmianę średniej zanotowanej ceny w skali roku przedstawiono od roku 2005, półroczną zmianę cen ujęto w skali dwóch ostatnich lat.

Średnie ceny transakcyjne w ujęciu rocznym i półrocznym:

	2005	2006	2007	2008
Średnia cena transakcyjna [zł/m²]	111,84	129,09	245,44	284,99

Wykres 7.

Średnie ceny gruntów w ujęciu rocznym

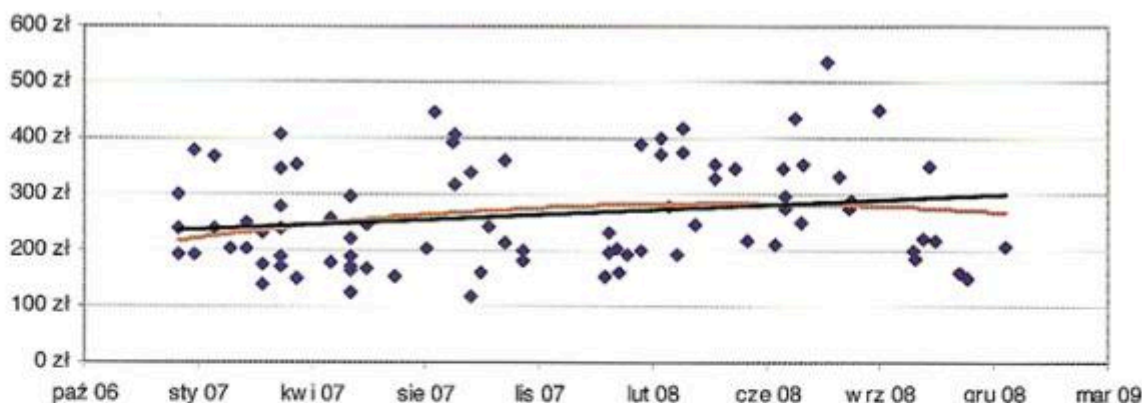


Z przedstawionego powyżej wykresu wynika, iż ceny w strefie III, podobnie jak w dwóch poprzednich strefach, w latach 2005-2006, kształtowały się na zbliżonym poziomie z tendencją umiarkowanego wzrostu. W roku 2007 również nastąpił gwałtowny wzrost cen i utrzymywał się także do roku 2008.

Na wykresie poniżej zobrazowano dynamikę i poziom cen zanotowanych w okresie 2007 r. -2008 r.

Wykres 8.

Ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach I 2007-XII 2008 (strefa III)



Na podstawie zebranych danych, ustalono podstawowe parametry statystyczne:

	I poł. 2007	II poł. 2007	I poł. 2008	II poł. 2008
1.	2.	3.	4.	5.
Średnia cena transakcyjna [zł/m ²]	232,35	273,34	288,86	278,56
Odchylenie standardowe [zł/m ²]	74,81	106,39	89,62	109,25
Współczynnik zmienności	0,32	0,39	0,31	0,39
Mediana [zł/m ²]	212,67	242,33	277,51	249,71

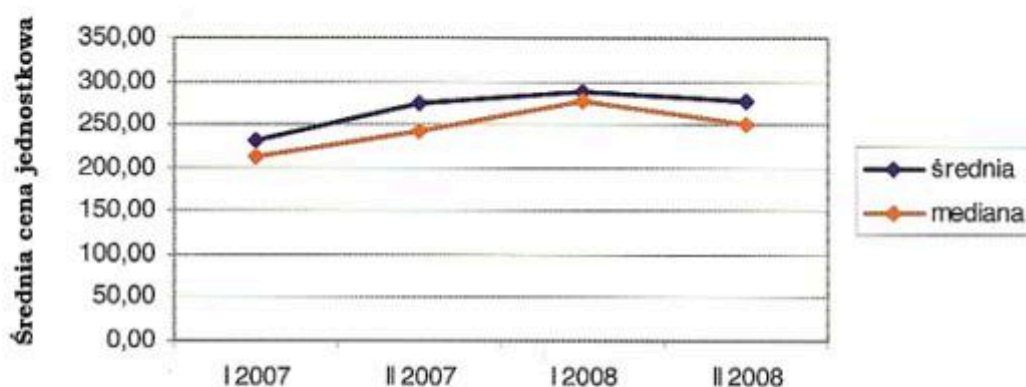
1.	2.	3.	4.	5.
Minimalna cena transakcyjna [zł/m ²]	125,00	119,47	154,78	150,00
Maksymalna cena transakcyjna [zł/m ²]	408,65	445,95	434,92	535,47
Delta [zł/m ²]	283,65	326,48	280,14	385,47
Liczba cen transakcyjnych	32	15	25	15

Zróźnicowanie cen w strefie III jest większe niż w strefie II, we wszystkich półroczach widoczne jest znaczne zróźnicowanie próbek – współczynnik zmienności ukształtował się na poziomie 31-39%, co świadczy o dużym rozproszeniu cen na rynku. Rozstęp pomiędzy ceną minimalną a maksymalną sięga od 280,14 zł/m² w I połowie 2008 r. do 385,47 zł/m² w II połowie roku 2008 r., nie jest on jednak tak rozbieżny, jak miało to miejsce w notowaniach dla strefy II.

Poniżej przedstawiono dynamikę zmian ceny średniej i mediany w ujęciu półrocznym.

Wykres 9.

Średnia i mediana ceny gruntów w ujęciu półrocznym



Średnia arytmetyczna oraz mediana rosły systematycznie aż do I połowy 2008 r., natomiast w okresie późniejszym zauważalny był nieznaczny spadek cen (do poziomu cen z II półrocza 2007 r.). Ujęcie mediany wskazuje na spadek bardziej odczuwalny, natomiast średnia arytmetyczna przedstawia spadek bardziej łagodny – świadczy to o niewielkiej asymetrii badanego zbioru.

W dalszej części analizy podjęto próbę ustalenia tempa wzrostu cen transakcyjnych (I poł. 2007 - I poł. 2008 r.) oraz jego spadku (II poł. 2008 r.)

Półroczne i miesięczne wskaźniki zmian cen w latach 2007-2008 (na podstawie średniej arytmetycznej):

	I 2007	II 2007	I 2008	II 2008
Średnia cena transakcyjna [zł/m ²]	232,35	273,34	288,86	278,56
Półroczny kwotowy przyrost	-	40,99	15,51	-10,30
Półroczny procentowy przyrost	-	17,64%	5,67%	-3,57%
Miesięczny procentowy przyrost	-	2,94%	0,95%	-0,59%
średniomiesięcznie	1,10%			

Próba ustalenia procentowego tempa zmian cen transakcyjnych potwierdziła wcześniejsze spostrzeżenia – do połowy 2008 r. notowany był wzrost cen, w II półroczu 2008 r. widoczny jest ich spadek, jednakże i w tym przypadku, wbrew doniesieniom prasowym, spadek ten jest na minimalnym poziomie – tylko 0,59% miesięcznie, tak więc sytuacja jest analogiczna jak w przypadku strefy II. Uśredniony trend czasowy z całego badanego okresu wyniósł jednak mniej niż w przypadku strefy II i ukształtował się na poziomie **1,10%** miesięcznie.

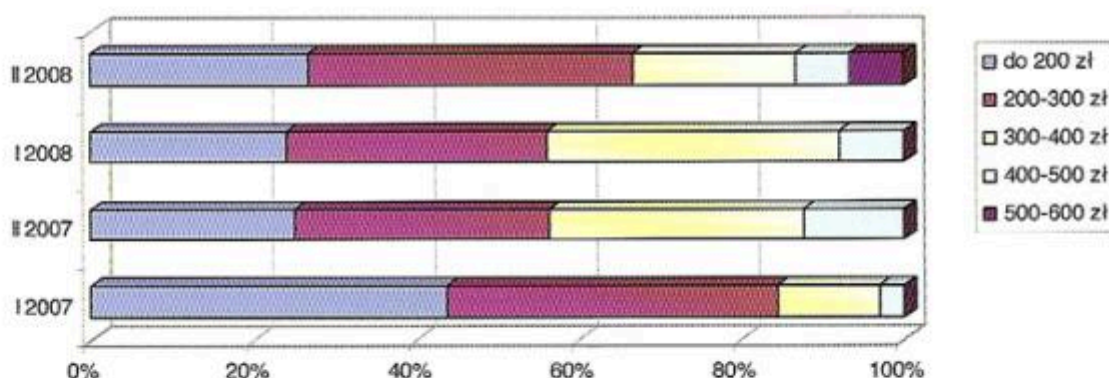
Dodatkowo wyznaczono równanie linii trendu w postaci liniowej oraz wielomianowej. Uzyskano wyniki zbieżne z układem średnich półrocznych. Miesięczny wskaźnik zmian cen według regresji liniowej wyniósł 0,90%, natomiast wielomianowej 0,99%, średnio z obu równań – **0,94%**.

Reasumując – szacując niezabudowaną nieruchomości gruntową na terenie III strefy na koniec 2008 r. przy wykorzystaniu w procesie wyceny cen transakcyjnych z lat 2007-2008 r. stosować można uśredniony dla całego okresu trend **ok. 1%** miesięcznie lub winno się przyjąć wzrost cen na poziomie **1,9%** (średnia dla roku 2007), sprowadzając poziom cen z 2007 r. na grudzień 2007 r., a ceny z roku 2008 pozostawić na niezmiennym poziomie.

Na kolejnym wykresie przedstawiono strukturę cen gruntów mieszkaniowych w poszczególnych półroczach w wyznaczonych przedziałach cenowych.

Wykres 10.

**Struktura cen transakcyjnych w strefie III
w kolejnych półroczach 2007 i 2008 roku**



W przypadku strefy III również widoczny jest spadek ilości zawartych transakcji w najniższych cenach, jednak głównie w odniesieniu do relacji II i I połowy 2007 r.

W półroczach następnych udział tych transakcji utrzymywał się na zbliżonym poziomie (stanowiły one ok. 25% ogółu transakcji). Udział cen z przedziału 200-300 zł wykazywał tendencję stabilizacyjną (ok. 40%), z lekkim obniżeniem na rzecz transakcji o cenach 300-400 zł w II poł. 2007 i I poł. 2008 r. (30%). W okresie I poł. 2007 – I poł. 2008 r. brak było transakcji o cenach powyżej 500 zł, w II poł. 2008 r. stanowiły one 7% transakcji ogółem. Największy przyrost ilości cen odnotowano dla transakcji z przedziału 300-400 zł, z lekką tendencją do redukcji na rzecz transakcji o wyższych cenach w półroczu ostatnim.

PODSUMOWANIE:

- Okres roku 2007 cechował się dynamicznym wzrostem cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne; wzrost ten ustabilizował się w roku 2008, a w drugim jego półroczu zanotowano minimalne spadki poziomu cen.

- Udział poszczególnych przedziałów cenowych w ogólnej liczbie transakcji w kolejnych półroczach w przypadku II i III strefy pokazuje spadek z okresu na okres ilości zawartych transakcji w najniższych cenach.
- Średni miesięczny wskaźnik zmian cen w latach 2007 – 2008 w strefie II ukształtował się na poziomie **1,8-1,9%**, natomiast w strefie III dynamika była bardziej umiarkowana – **1%**. W przypadku strefy I zanotowano zbyt małą liczbę cen transakcyjnych, aby ustalić wiarygodną zmianę poziomu cen w czasie.
- Sugeruje się, żeby nie stosować tendencji spadkowych cen gruntów, do czasu pojawienia się cen transakcyjnych z 2009 r. potwierdzających ten trend.
- Sporządzone przez firmy analityczne analizy dla gruntów niezabudowanych, wykazują znaczne obniżenie cen ofertowych gruntów, natomiast zawierane na terenie miasta Poznania transakcje nie wskazują na potwierdzenie tych danych. Bardziej znaczące spadki cen odnotowuje się poza granicami miasta, a wyniki uzyskane dla strefy III (peryferyjnej) stanowią mogą podstawę do potwierdzenia tej tendencji.

Martyna Pawłowska, Anna Ziemiańska

DYNAMIKA CEN LOKALI MIESZKALNYCH W POZNANIU W LATACH 2007-2008

1. Wstęp

Niniejsze opracowanie stanowi próbę opisaną zależności ceny od czasu na poznańskim rynku lokali mieszkalnych w latach 2007-2008. Zbadano transakcje rynkowe odnotowane w okresie styczeń 2007 – grudzień 2008, będące w zasobach Bazy Danych CWM, Bazy Danych Emmerson Evaluation, pochodzące z Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu oraz Spółdzielni Mieszkaniowych położonych na terenie Poznania. Analizę przeprowadzono w dwóch podzbiorach: spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz nieruchomości lokalowe.

Obok odpowiedzi na pytanie, jak zmieniały się ceny lokali mieszkalnych w Poznaniu w latach 2007-2008, jest wskazanie, iż dynamika zmian cen w czasie zależy od długości okresu, jaki poddajemy analizie. Zatem pierwszym krokiem było zbadanie trendu czasowego w okresie dwuletnim, następnie w krótszych interwałach czasowych: rocznym, półrocznym, a nawet miesięcznym. Wyznaczono także zmiany cen w czasie w poszczególnych dzielnicach miasta.

Narzędziem służącym do określenia trendu czasowego była regresja liniowa, posłużono się także wielomianem 4. stopnia, współczynnikami korelacji liniowej oraz średnim tempem wzrostu cen szacowanym na podstawie łańcuchowych wskaźników dynamiki za pomocą formuły średniej arytmetycznej.

2. Dynamika cen. Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali

W analizowanym okresie, tj. styczeń 2007 – grudzień 2008 na terenie miasta Poznania odnotowano 3091 transakcji spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali (lokale mieszkalne). Średnia cena transakcyjna 1 m² w badanym okresie wyniosła 5 076 zł. Jednostki odbiegały od średniej ceny o ± 887 zł/m². Poszczególne dzielnice miasta zdecydowanie różniły się liczbą zawartych transakcji, co przedstawiono na poniższym wykresie.



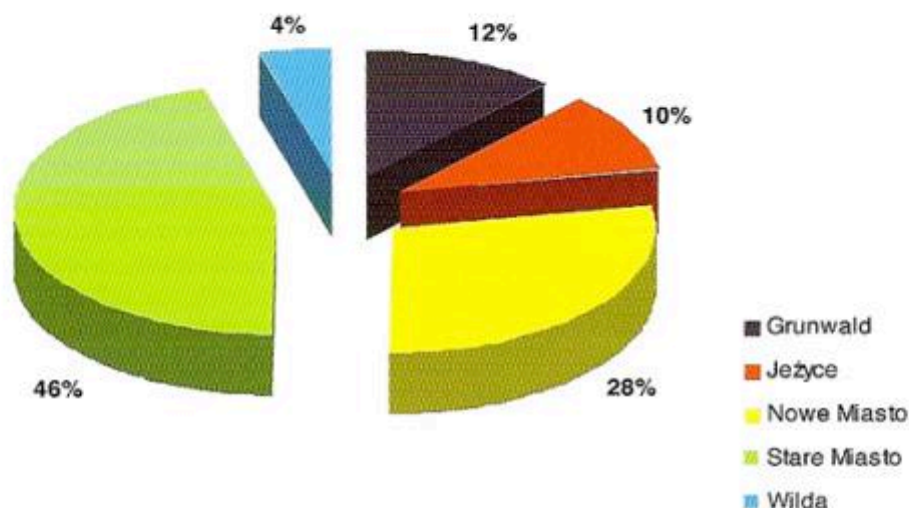
**Martyna
Pawłowska**
Rzecznikowa
Majątkowy,
Centrum Wyceny
Mienia Sp. z o.o



**Anna
Ziemiańska**
Rzecznikowa
Majątkowy,
Emmerson
Evaluation Sp. z o.o

Wykres 1.

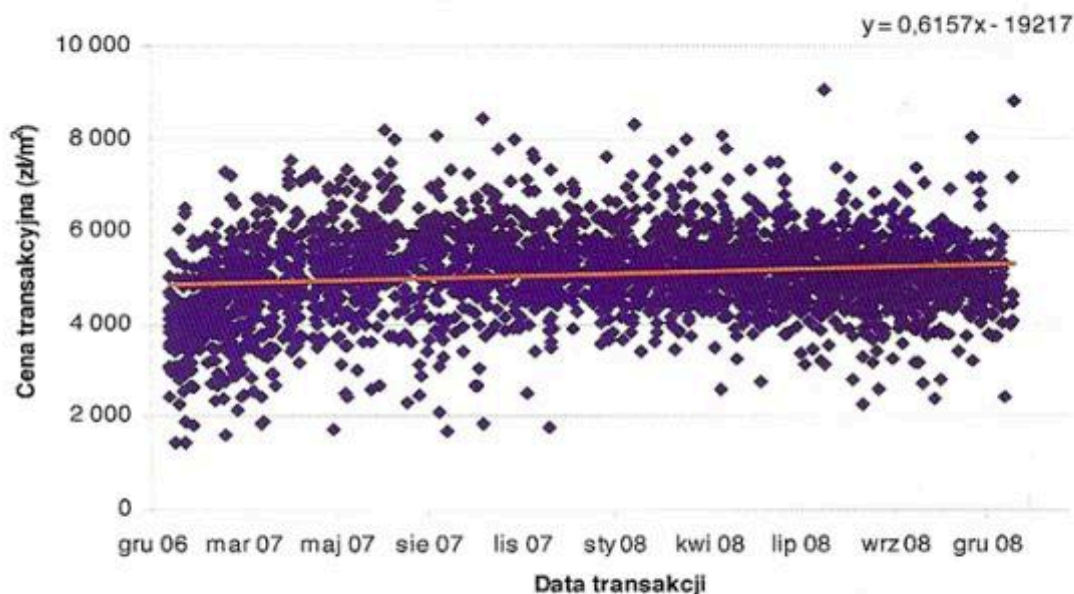
Struktura spółdzielczych własnościowych praw do lokali w latach 2007-2008



W toku analizy stwierdzono, że na badanym rynku najczęściej przedmiotem obrotu były spółdzielcze własnościowe prawa do lokali położonych w dzielnicy Stare Miasto – 45% ogółu transakcji, następnie w dzielnicy Nowe Miasto – 28%. Znacznie mniej licznie przedstawiają się transakcje w dzielnicy Wilda. Powyższa struktura wynika z faktu, iż w dzielnicy Stare Miasto zlokalizowane są dwa duże skupiska budynków, będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowych, tj. osiedla w obrębie Piątkowo i w obrębie Winniary, natomiast w obrębie dzielnicy Nowe Miasto (drugiej pod względem liczebności transakcji) znajdują się tzw. osiedla ratajskie. W znacznie mniejszej dzielnicy Wilda spółdzielcze własnościowe prawa do lokali stanowią mniejszość we „wspólnym” segmencie rynku lokali mieszkalnych.

Poziom cen transakcyjnych spółdzielczych własnościowych praw do lokali w Poznaniu w latach 2007-2008 w formie graficznej przedstawiono na poniższym wykresie.

Wykres 2.

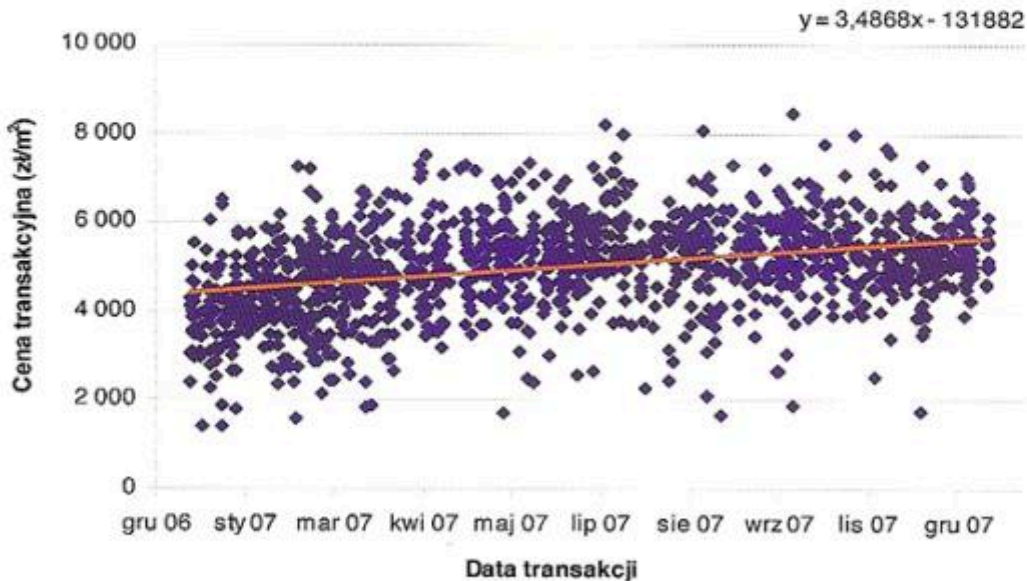
Ceny transakcyjne 1 m² spółdzielczych własnościowych praw do lokali w Poznaniu w latach 2007-2008

Ceny transakcyjne 1 m² spółdzielczych własnościowych praw do lokali wykazywały generalną tendencję rosnącą. Nie odnotowano szczególnej wrażliwości ceny 1 m² na upływ czasu. Uśredniony trend czasowy wyznaczony z równania regresji liniowej kształtował się na poziomie +0,4% miesięcznie.

Obraz graficzny linii trendu w postaci wielomianu 4. stopnia wskazuje, iż w krótszych interwałach czasowych dynamika zmian cen w czasie przedstawia się nieco inaczej niż ogólna tendencja wzrostowa na przestrzeni dwóch lat.

Wykres 3.

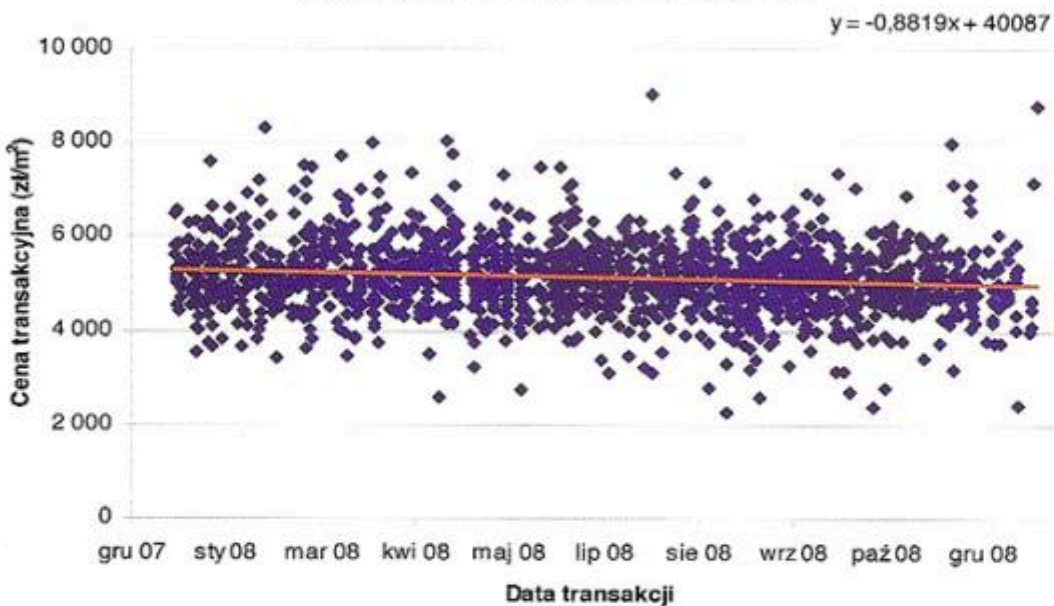
**Ceny transakcyjne 1 m² spółdzielczych własnościowych
praw do lokali w Poznaniu w 2007 r.**



Próba wyznaczenia zmian ceny 1 m² w czasie w 2007 r. wykazała słabą tendencję wzrostową. Uśredniony trend czasowy kształtował się na poziomie +2,4% miesięcznie, zatem dynamika wzrostu cen w porównaniu z okresem dwuletnim była wyższa. Średnie roczne tempo wzrostu ceny 1 m² dyskutowanych lokali szacowane na podstawie łańcuchowych wskaźników dynamiki za pomocą formuły średniej arytmetycznej w kolejnych miesiącach rozpatrywanego okresu wyniosło +2,7% (miesiąc styczeń = 100%).

Wykres 4.

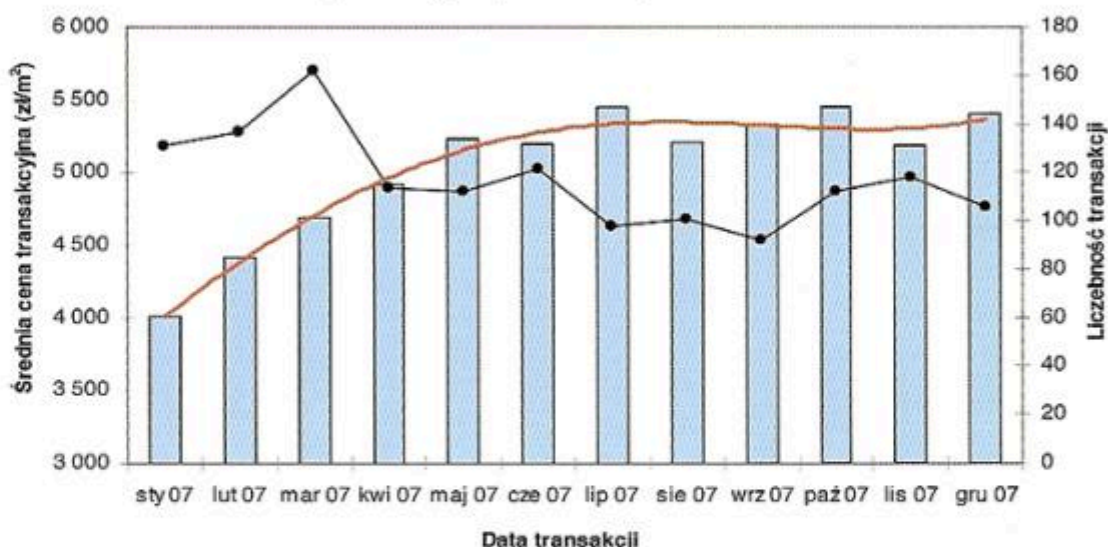
**Ceny transakcyjne 1 m² spółdzielczych własnościowych
praw do lokali w Poznaniu w 2008 r.**



Uśredniony trend czasowy w 2008 r. kształtował się na poziomie -0,5%, zatem ceny transakcyjne w odniesieniu do 1 m² wykazywały nieznaczną tendencję malejącą, czego zupełnie nie potwierdza analiza regresji liniowej w okresie dwuletnim.

Wykres 5.

Średnie ceny transakcyjne 1 m² spółdzielczych własnościowych praw do lokali w Poznaniu oraz liczebność transakcji w poszczególnych miesiącach 2007 r.



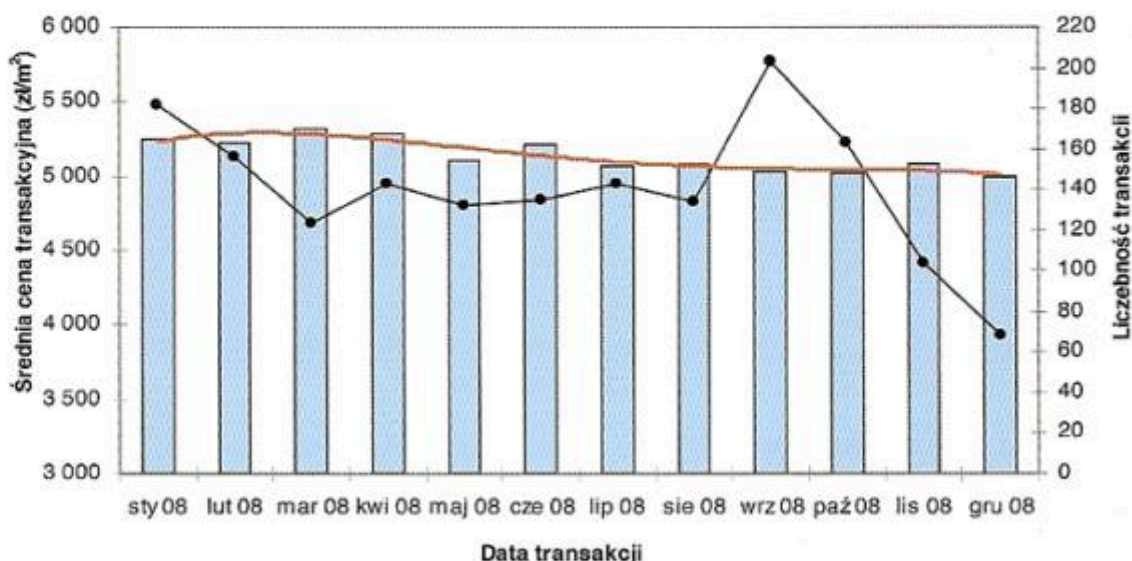
Obraz graficzny wielomianu 4. stopnia (czerwona linia na powyższym wykresie) wyznaczony jako linia trendu średnich cen w przekroju poszczególnych miesięcy ukazuje dynamikę zmian cen w czasie i potwierdza ogólną tendencję określoną równaniem regresji liniowej (wykres 4.). Analiza krótszych interwałów czasowych pozwala jednak dokładniej określić dynamikę oraz kierunek zmian.

Najliczniejszą grupę transakcji spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali w 2007 r. zanotowano w pierwszym kwartale, kiedy to dynamika wzrostu cen była zdecydowanie największa – uśredniony trend czasowy kształtował się wówczas na poziomie + 9% miesięcznie. Wahania okazują się więc zdecydowanie silniejsze w przypadku krótszego interwału czasowego rozważań.

Najmniej transakcji zawarto w trzecim kwartale (około 20% ogółu transakcji), jednak różnice między liczebnością transakcji w poszczególnych kwartałach nie są znaczące. Z każdym kolejnym kwartałem 2007 r. dynamika zmian cen w czasie zmniejszała się, w drugiej połowie roku uśredniony trend czasowy wyniósł -0,3% miesięcznie.

Wykres 6.

Średnie ceny transakcyjne 1 m² spółdzielczych własnościowych praw do lokali w Poznaniu oraz liczebność transakcji w poszczególnych miesiącach 2008 r.



W 2008 r. najmniejszą liczbę transakcji zawarto w czwartym kwartale (około 20% ogółu transakcji), co mogło być spowodowane pogarszającą się sytuacją ekonomiczną, bądź też błędem braku danych, związanym z niedotarciem do wszystkich zawartych transakcji z uwagi na nieodległy czas sporządzania przedmiotowego opracowania.

W pierwszym kwartale 2008 r. uśredniony trend czasowy wyznaczony z równania regresji liniowej kształtował się na poziomie +0,6% miesięcznie, z każdym kolejnym kwartałem dynamika zmian cen w czasie zmniejszała się, trend wykazywał tendencję malejącą, tak aby w czwartym kwartale uzyskać stabilizację cenową z tendencją spadkową.

Tabela 1.

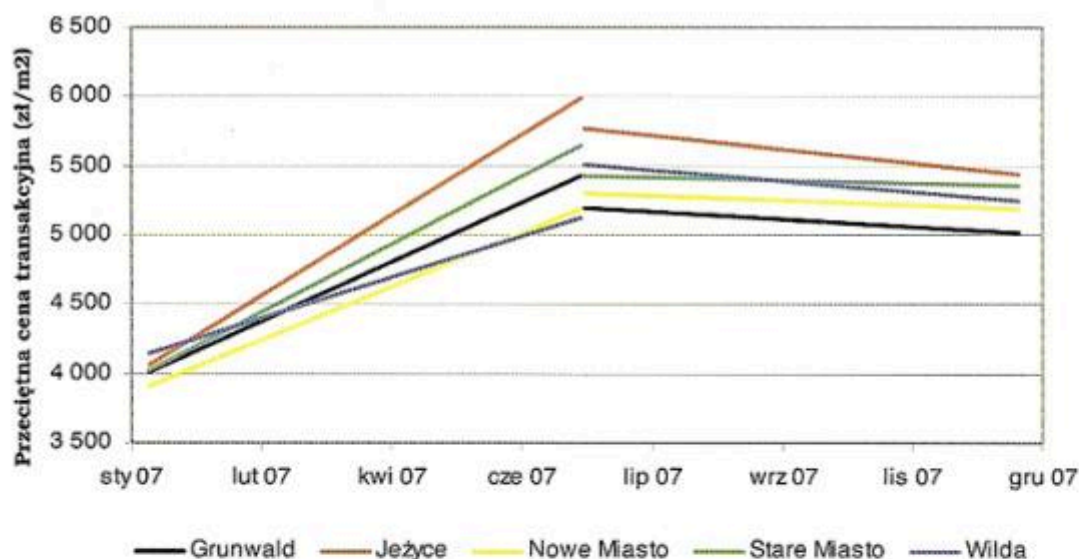
**Średnie miesięczne trendy czasowe
w półroczach (spółdzielcze własnościowe prawa do lokali)**

Okres	2007 rok	2008 rok
I półrocze	+6,1%	-0,3%
II półrocze	-0,3%	-0,2%

W kolejnych półroczach rozpatrywanego okresu dynamika zmian cen w czasie, badana jako uśredniony miesięczny trend czasowy wyznaczony na podstawie równań regresji liniowej, wykazywała tendencję malejącą.

Wykres 7.

**Dynamika cen transakcyjnych w 2007 r. spółdzielczych
własnościowych praw do lokali w poszczególnych dzielnicach Poznania**



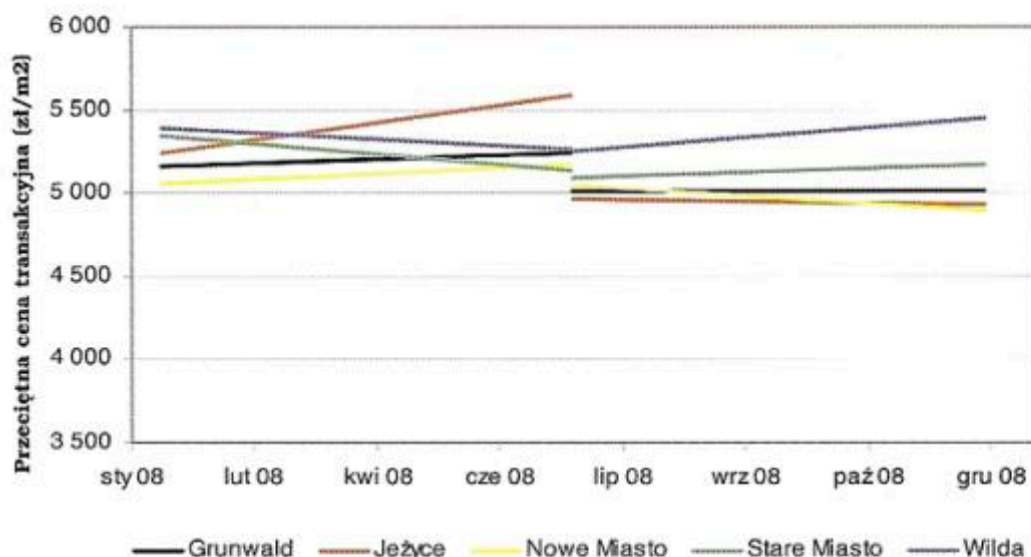
Największą dynamikę wzrostu cen w I półroczu 2007 r. zanotowano w dzielnicy Jeżyce, gdzie uśredniony trend czasowy kształtował się na poziomie +7,9% miesięcznie.

W drugim półroczu badanego roku ceny transakcyjne 1 m² we wszystkich dzielnicach wykazywały tendencję malejącą, przy czym znów największa dynamika spadku pojawiła się w dzielnicy Jeżyce, gdzie ceny spadały średnio 1,0% miesięcznie.

Tak duże wahania cen w tej dzielnicy mogą być spowodowane dużym zróżnicowaniem zasobów mieszkaniowych.

Wykres 8.

**Dynamika cen transakcyjnych w 2008 r.
spółdzielczych własnościowych praw do lokali
w poszczególnych dzielnicach Poznania**



W 2008 r. odnotowano znacznie mniejszą dynamikę zmian cen w czasie w porównaniu z rokiem poprzednim. Poznański rynek spółdzielczych własnościowych praw do lokali w 2008 r. wykazywał generalną tendencję do stabilizacji cenowej. W dzielnicy Grunwald, Jeżyce i Nowe Miasto w I półroczu uchwycono bardzo słabą dodatnią skłonność do wzrostu cen, przy czym największą ponownie w dzielnicy Jeżyce – ceny średnio wzrastały 1,1% miesięcznie. W pozostałych dzielnicach ceny nieznacznie spadały.

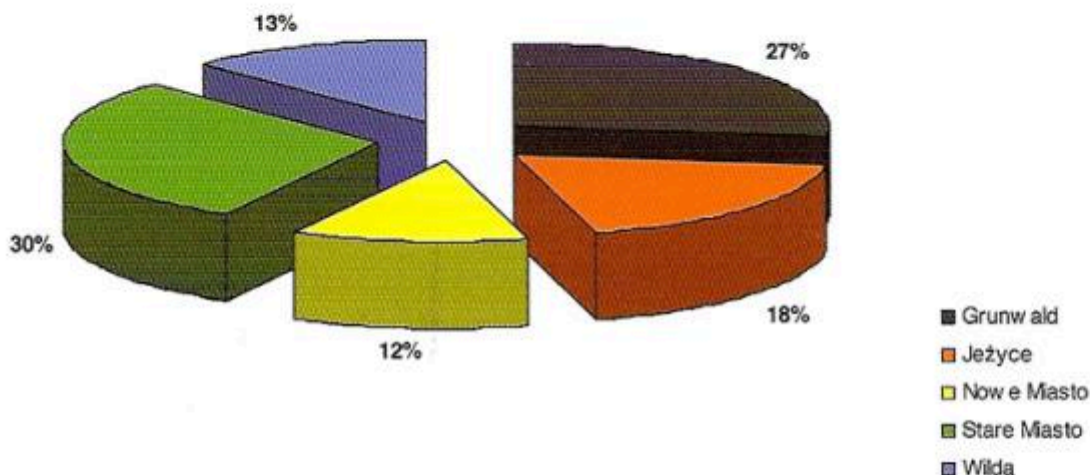
W II półroczu 2008 r. największy wzrost cen zaobserwować można w dzielnicy Wilda, jednak z uwagi na bardzo małą liczbę transakcji zanotowanych w tej dzielnicy wynik może być obciążony błędem. W dzielnicy Jeżyce i Nowe Miasto zanotowano natomiast nieznaczny spadek cen, przy czym największy spadek dotyczył lokali położonych w dzielnicy Nowe Miasto, być może z uwagi na obecność ogromnego skupiska blokowisk z wielkiej płyty, które wobec ogólnego spadku popytu na rynku spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie cieszyły się wówczas dużym powodzeniem.

3. Dynamika cen. Nieruchomości lokalowe

Analiza została przeprowadzona na 2951 transakcjach nieruchomości lokalowych (lokale mieszkalne) zanotowanych w latach 2007–2008 (z czego 1445 transakcji odnotowano w 2007r.). Średnia arytmetyczna zbiorowości wyniosła 5302 zł/m² przy odchyleniu standardowym na poziomie 1988 zł/m². Struktura transakcji została przedstawiona na wykresie poniżej.

Wykres 9.

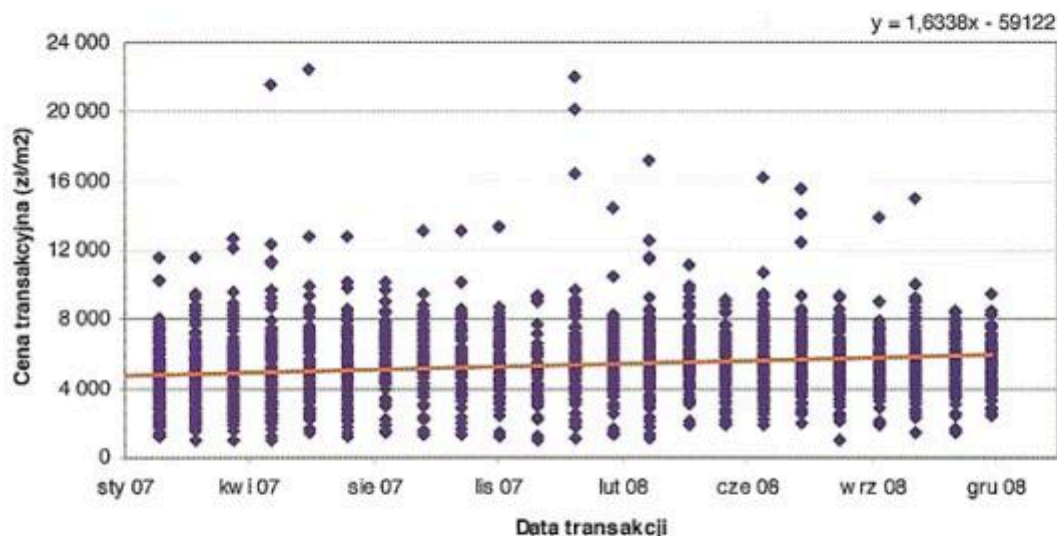
Struktura nieruchomości lokalowych w latach 2007–2008 r



Najwięcej transakcji zanotowano na terenie dzielnicy Stare Miasto (30%), najmniej na terenie dzielnicy Wilda (13%) i Nowe Miasto (12%). Taka struktura jest wynikiem stosunkowo małej powierzchni Wildy oraz zdominowaniem dzielnicy Nowe Miasto przez zasoby spółdzielni mieszkaniowych. W dzielnicy Stare Miasto obok zasobów spółdzielczych występują lokale w kamienicach skoncentrowanych w centrum miasta oraz znaczna ilość nowych obiektów pobudowanych na terenie Piątkowa i Naramowic.

Ogólna dynamika cen w latach 2007–2008 mierzona równaniem regresji liniowej wskazała na trend wzrostowy, który wyniósł +1,0% miesięcznie, na co wskazuje wykreślona linia trendu na wykresie 10.

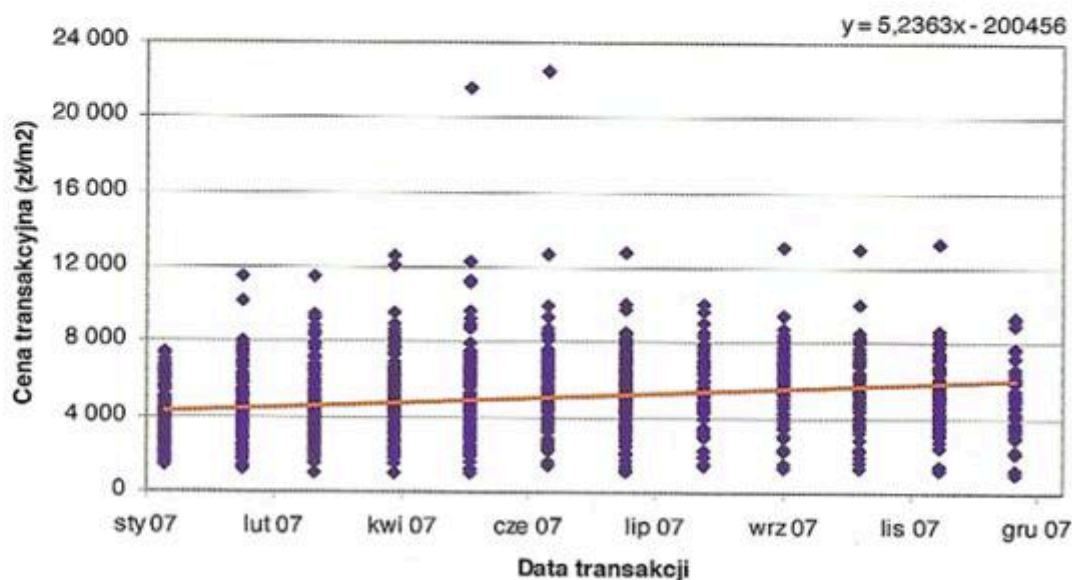
Wykres 10.

Ceny transakcyjne 1 m² nieruchomości lokalowych w Poznaniu w latach 2007–2008*

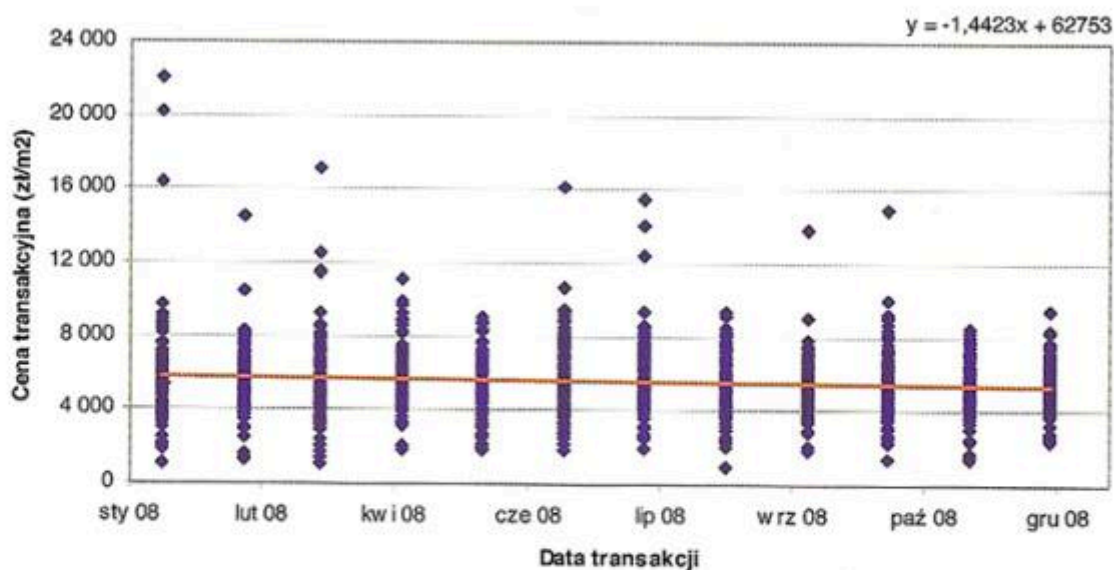
* Z uwagi na brak danych co do dnia zawarcia transakcji w przypadku transakcji pozyskanych z Bazy Danych ZGIKM, sprowadzono wszystkie transakcje (w celu zachowania zasady konsekwencji) na 15. dzień miesiąca, w którym transakcja została zawarta.

Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, iż badanie dynamiki cen w okresach jedno- i dwuletnich (wykres 11 i 12) wskazuje również na ogólny trend wzrostowy w 2007 r., z kolei w 2008 r. widoczny jest już trend ujemny. Uśredniony trend czasowy wyznaczony z równania regresji liniowej kształtował się w 2007 r. na poziomie +3,4% miesięcznie, czyli był znacznie wyższy niż średni miesięczny trend z lat 2007-2008 (+1,0%). W 2008 r. odnotowano trend ujemny na poziomie -0,4% miesięcznie.

Wykres 11.

Ceny transakcyjne 1 m² nieruchomości lokalowych w Poznaniu w 2007 r.

Wykres 12.

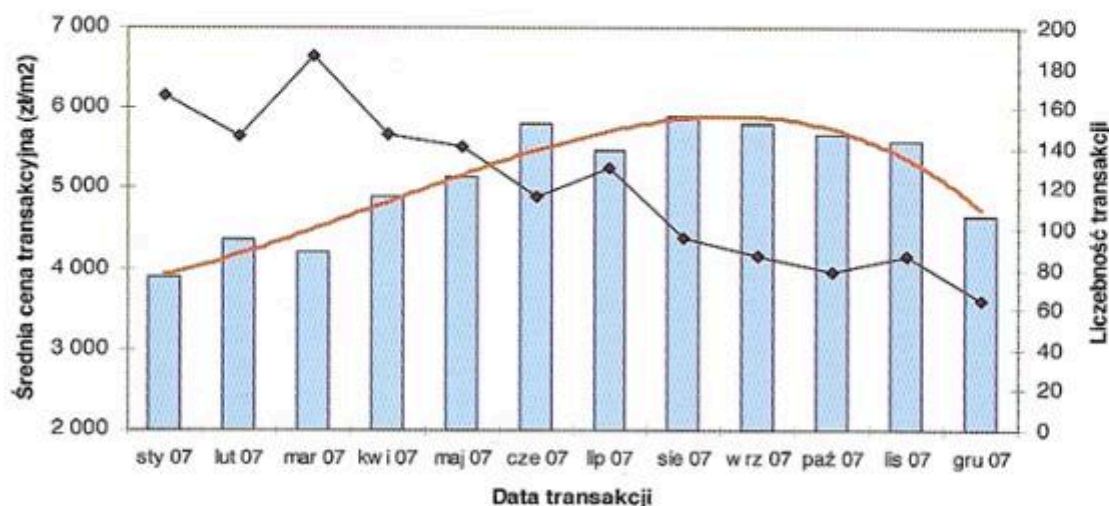
Ceny transakcyjne 1 m² nieruchomości lokalowych w Poznaniu w 2008 r.

Obraz graficzny linii trendu w postaci wielomianu 4. stopnia (czerwona linia na wykresach 13 i 14) wskazuje, iż w krótszych interwałach czasowych dynamika zmian cen w czasie przedstawia się nieco inaczej niż ogólna tendencja wzrostowa na przestrzeni dwóch lat czy nawet jednego roku (pośrednio wskazują na to wykresy poniżej).

Z wykresu nr 13 wynika, że wyraźne wyhamowanie cen nastąpiło w III kwartale 2007 r. a IV kwartale widoczny był wyraźny spadek cen. W 2007 r. wyraźny był również spadek liczebności transakcji; o ile w I poł. 2007 r. liczebność transakcji oscylowała w granicach 120–180 sztuk/miesiąc, to od sierpnia 2007 r. w żadnym miesiącu nie odnotowano więcej niż 100 transakcji/miesiąc.

Wykres 13.

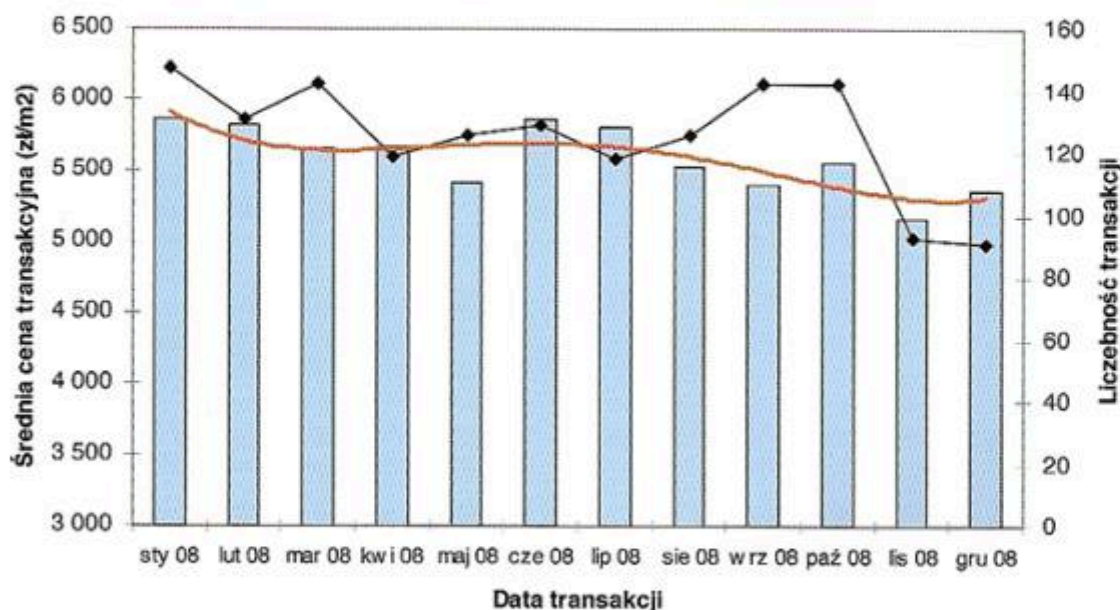
Średnie ceny transakcyjne 1 m² nieruchomości lokalowych w Poznaniu oraz liczebność transakcji w poszczególnych miesiącach 2007 r.



W 2008 r. liczebność transakcji była w miarę stabilna i oscylowała wokół 120–150 transakcji/miesiąc, jedynie w listopadzie i grudniu odnotowano po ~ 90 transakcji/miesiąc, co może wynikać, podobnie jak w przypadku transakcji spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, z niedostatku danych z ostatnich miesięcy. Wykreślona na wykresie 14 linia trendu (wielomian 4. stopnia) wskazuje na wahania cen, jednakże widoczna jest wyraźna tendencja spadkowa.

Wykres 14.

Średnie ceny transakcyjne 1 m² nieruchomości lokalowych w Poznaniu oraz liczebność transakcji w poszczególnych miesiącach 2008 r.



Zbadano również dynamikę cen w okresach półrocznych. W tabeli poniżej zestawiono ostateczne wyniki:

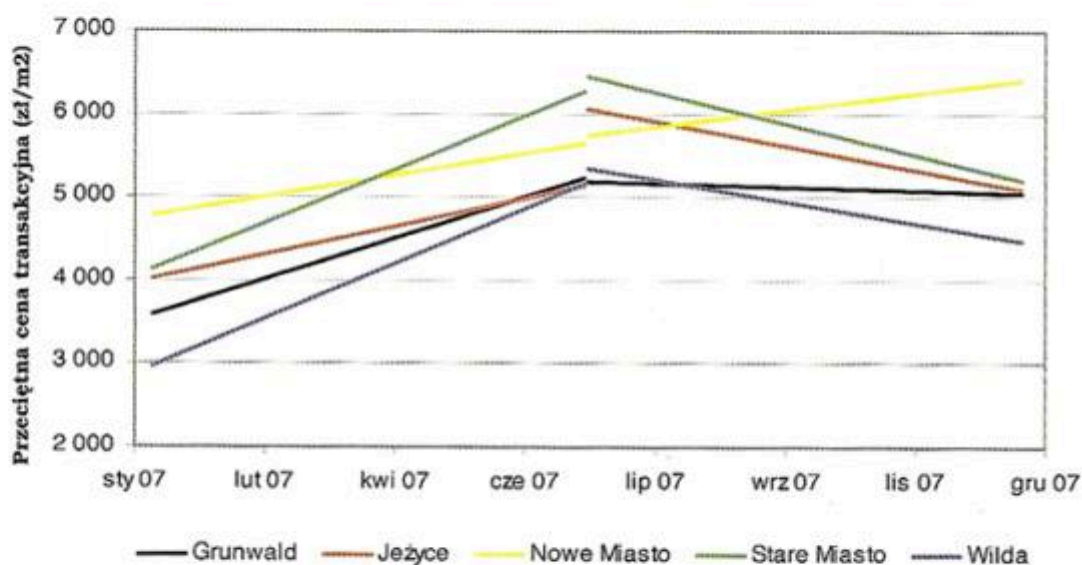
Tabela 2.
Średnie miesięczne trendy czasowe w półroczach (nieruchomości lokalowe)

Okres	2007 rok	2008 rok
I półrocze	+7,7%	-0,5%
II półrocze	-1,5%	-1,3%

Wartości w tabeli wskazują, że dynamika cen nieruchomości lokalowych w latach 2007 – 2008 była większa niż spółdzielczych własnościowych praw do lokali (por. tabela 1.). Przyczyną jest większe zróżnicowanie zasobów mieszkaniowych w segmencie nieruchomości lokalowych (od lokali usytuowanych w kamienicach o niekorzystnym stanie technicznym do atrakcyjnych lokali w nowym budownictwie).

Przegląd dynamiki cen transakcyjnych na terenie poszczególnych dzielnic wskazał na znaczne odmienności w trendach. W I połowie 2007 r. w wszystkich dzielnicach Poznania widoczny był trend wzrostowy, przy czym największy odnosił się do nieruchomości lokalowych położonych na Wildzie i wynosił 12,3% miesięcznie, natomiast najmniejszy wyniósł 3,0 % i dotyczył nieruchomości lokalowych usytuowanych na terenie Nowego Miasta. W II połowie 2007 r. ceny transakcyjne nieruchomości lokalowych zachowywały się odmiennie w zależności od lokalizacji. Generalnie spadek cen odnotowano na terenie wszystkich dzielnic, z wyjątkiem dzielnicy Nowe Miasto. Poziom spadek był zbliżony i wynosił -3,2%/m-c dla nieruchomości położonych na Wildzie i Jeźyczach oraz -4,0%/m-c na terenie Starego Miasta i -0,4%/m-c na terenie Grunwaldu. Wzrost cen na poziomie 1,7%/m-c zanotowano na terenie Nowego Miasta. Szczegółowa analiza struktury nieruchomości lokalowych, które były przedmiotem transakcji wskazała, że na terenie dzielnicy Nowe Miasto w II poł. 2007 r. ponad 60% ogółu nieruchomości lokalowych będących przedmiotem obrotu usytuowana była w nowych zasobach mieszkaniowych.

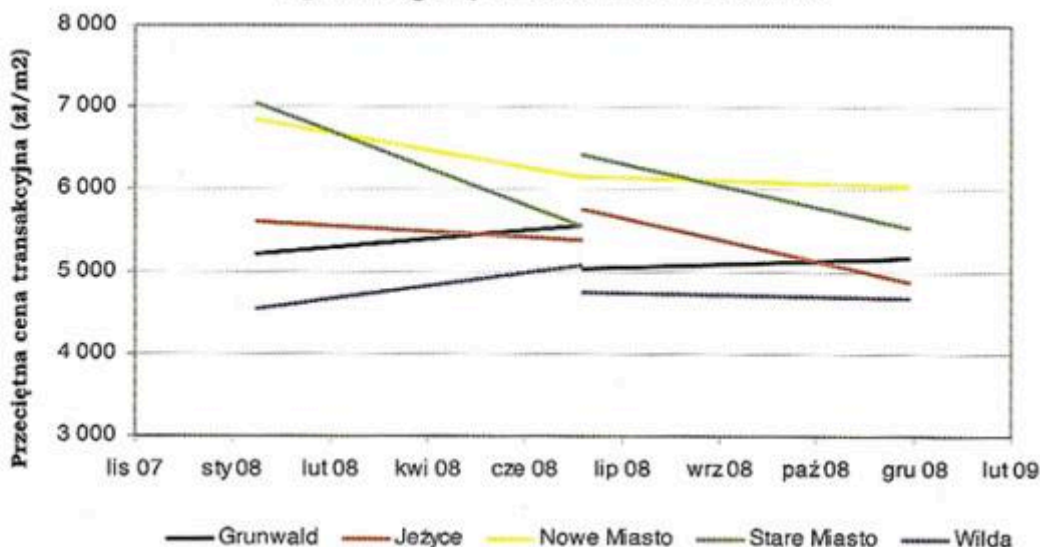
Wykres 15.
Dynamika cen transakcyjnych w 2007 r. nieruchomości lokalowych w poszczególnych dzielnicach Poznania



W porównaniu z 2007 r. dynamika cen transakcyjnych w 2008 r. osłabła. Generalnie rynek nieruchomości lokalowych wykazywał tendencję do stabilizacji cenowej. Największy spadek cen odnotowano na terenie dzielnicy Stare Miasto: w I poł. 2008 r. wyniósł on $-3,5\%/m-c$, w II poł. 2008 r. nieco osłabił i wyniósł $-2,3\%/m-c$. Spadek cen odnotowano również na terenie Nowego Miasta i Jeźyc (na terenie Jeźyc zanotowano największy spadek cen w II poł. 2008 r. – wyniósł on $-2,6\%/m-c$). Z kolei na terenie Wildy odnotowano najwyższy wzrost cen w I poł. 2008 r., który wyniósł $+1,9\%/m-c$, w II poł. 2008 r., ceny transakcyjne znowu wykazywały tendencję spadkową. Jedynie na terenie Grunwaldu ceny charakteryzowała nieznaczny trend wzrostowy, który w ciągu całego roku 2008 r. wyniósł $+0,6\%/m-c$.

Wykres 16.

Dynamika cen transakcyjnych w 2008 r. nieruchomości lokalowych w poszczególnych dzielnicach Poznania



Podsumowanie

- Uśredniony trend miesięczny w latach 2007-2008 wyniósł:

Wyszczególnienie	2007 rok	2008 rok
Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu	+2,4%	-0,5%
Nieruchomości lokalowe	+3,4%	-0,4%

Przy czym należy zwrócić uwagę na fakt, że w poszczególnych półroczach i kwartałach dynamika cen kształtowała się odmiennie.

- Widoczne zachwianie relacji popytu i podaży nastąpiło już w II połowie 2007r., zarówno w przypadku nieruchomości lokalowych, jak i spółdzielczych własnościowych praw do lokali.
- W 2008r. widoczne były duże wahania cen transakcyjnych, które obrazuje zróżnicowana dynamika w poszczególnych segmentach rynku, analiza wykazała jednak, poza nielicznymi wyjątkami, ogólną tendencję spadkową.
- Większą dynamikę cen zaobserwowano w segmencie nieruchomości lokalowych, co wynika z większego zróżnicowania zasobów.
- Lokale (zarówno te będące przedmiotem prawa własności, jaki i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) o nieatrakcyjnej lokalizacji i niekorzystnym stanie technicznym wykazywały większą wrażliwość na zachwiania relacji popytu i podaży.

Zbigniew Niemczewski, Witold Solski

TREND CZASOWY W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI



Zbigniew Niemczewski
Prawnik,
Kancelaria Solski
& Partnerzy



Witold Solski
Rzecznik
Majątkowy
Uprawnienia nr 4290
Kancelaria Solski
& Partnerzy

Zgodnie z zapisami art. 153 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 nr 261 poz. 2603 z późniejszymi zmianami; dalej ugn) „*podejście porównawcze polega 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*”. Pomijając wagę i znaczenie zapisu ustawowego, który wszak jest obligatoryjny do stosowania dla rzeczoznawców majątkowych wyznaczenie trendu zmian cen w czasie ma również istotne znaczenie z punktu widzenia poprawności otrzymanego wyniku szacowania. W kontekście rosnącej konkurencji pomiędzy samymi rzeczoznawcami oraz wzmagającej się „konkurencji” pomiędzy rzeczoznawcami a reprezentantami stron sporu jedynie stałe dążenie do doskonalenia warsztatu oraz ujawniania poprawnych wartości może zapewnić rzeczoznawcom ochronę.

Jednocześnie, z uwagi na obowiązującą metodykę wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego korekty cen transakcyjnych z uwagi na cechy różnicujące dokonuje się dopiero **po uwzględnieniu** zmian poziomu tych cen na skutek upływu czasu. Oznacza to, że prawidłowe określenie trendu zmian cen ma podstawowe znaczenie dla później oszacowanego wyniku zwłaszcza w warunkach dużej dynamiki rynku i względnym braku transakcji porównawczych.

Obliczanie trendu zmian cen w czasie zgodnie z najpowszechniejszym poglądem¹ przebiega na podstawie formuły:

$$r_t = \frac{C_2 - C_1}{C_1 \times t} \times 100 \%$$

gdzie:

- r_t – współczynnik zmiany cen przypadający na jednostkę czasu wyrażony procentowo;
- C_1 – cena transakcyjna dalsza od chwili wyceny;
- C_2 – cena transakcyjna bliższa chwili wyceny;
- t – czas w okresach (dni, miesiące, lata itp.).

która jest obwarowana dodatkowym założeniem, że przyjęte do obliczania trendu nieruchomości **muszą** różnić się jedynie datą zawarcia transakcji, czyli wszystkie pozostałe cechy nieruchomości muszą być identyczne².

Ostateczną wartość trendu czasowego uzyskuje się na podstawie średniej arytmetycznej kilku jednostkowych przypadków (par nieruchomości), odrzucając wcześniej wartości skrajne, znacznie odbiegające od poziomu większości (w praktyce o więcej niż 30 %).

¹ Pomijam fakt, że w zdecydowanej większości opracowań rzeczoznawcy w ogóle nie dokonują jakichkolwiek obliczeń trendu zmian wspominając jedynie, że na podstawie bliżej nieokreślonych badań własnych lub prowadzonych w ramach większych grup i zespołów określili jego wartość na X %. Podejście takie stało się już niejednokrotnie podstawą do negatywnej oceny sporządzonego operatu szacunkowego, gdyż z reguły rzeczoznawca nie potrafił dowieść ani własnych obliczeń ani też nie przedstawia analiz, na które się powołuje.

² Wydaje się, że wraz z upływem czasu zmienia się również charakter rynku. To, co w chwili X jest identyczne pod względem cech nie musi takim być w chwili Y odległej od X. Znalazienie kilku lub kilkunastu par nieruchomości różniących się jedynie datą zawarcia transakcji wydaje się być czynnością karkołomną.

Podkreślić należy, że wzór ten oraz dodatkowe obwarowania metody obliczania trendu czasowego obwarowane są kilkoma założeniami, które nie mają głębszego uzasadnienia teoretycznego.

Po pierwsze w mianowniku wzoru wprowadzamy wartość „t” opisaną jako czas w okresach (dniach, miesiącach lub latach) różniących badane transakcje. O ile wprowadzenie okresu w dniach ma sens to już okresy dłuższe, o których mowa, czyli miesiące lub lata (o dekadach lub kwartałach mówi się rzadko) nie znajdują uzasadnienia teoretycznego, chyba, że posłużymy się ułamkowymi wartościami okresów, co w istocie sprowadzi się do obliczania okresów w dniach lecz w sposób znaczący skomplikuje rachunki. Trudno również określić, w jaki sposób w tak postawionej sytuacji określić dokładny rozstęp pomiędzy datami poszczególnych transakcji czyli w istocie precyzyjnie określić dane przyjmowane do obliczeń. Jeśli zauważymy, że przyjmując miesiąc za okres obliczeniowy spotkamy się z parami transakcji, z których wcześniejszą zawarto 3 dnia miesiąca a późniejszą 28 dnia następnego miesiąca to faktyczny rozstęp wyniesie nie jeden miesiąc a niemal dwa.

Po wtóre założenia do stosowania formuły mówią, że ostateczną wartość trendu czasowego otrzymujemy na podstawie średniej arytmetycznej z wyników jednostkowych po wcześniejszym odrzuceniu wartości skrajnych (w praktyce odbiegających od średniej o więcej niż 30%). To arbitralne założenie nie ma żadnych podstaw teoretycznych, przynajmniej tych znanych z metod statystycznej obróbki danych.

Być może przedstawiona metoda obliczania trendu czasowego może się sprawdzać w jednostkowych przypadkach gdy rzeczoznawca ma do czynienia z doskonale zrównoważonym, stabilnym i wolno choć jednostajnie zmieniającym się rynkiem lecz w praktyce zdarzeń rynkowych realnego świata niewiele ma wspólnego z faktyczną oceną zjawiska.

Zobrazujmy problemy na przykładzie.

lp.	data	cena	trend jednostkowy	trend jednostkowy z przedziału
1.	2006-01-27	35,00 zł		
2.	2006-01-27	34,00 zł	#DZIEL/0!	
3.	2006-01-27	27,82 zł	#DZIEL/0!	
4.	2006-03-10	48,23 zł	1,71%	FAŁSZ
5.	2006-03-29	27,54 zł	-2,26%	FAŁSZ
6.	2006-08-25	39,39 zł	0,29%	0,29%
7.	2006-09-14	40,00 zł	0,08%	FAŁSZ
8.	2006-09-18	40,00 zł	0,00%	FAŁSZ
9.	2006-09-18	40,00 zł	#DZIEL/0!	
10.	2006-10-10	39,88 zł	-0,01%	FAŁSZ
11.	2006-10-23	40,00 zł	0,02%	FAŁSZ
12.	2006-10-24	39,58 zł	-1,05%	FAŁSZ
13.	2006-11-02	43,48 zł	1,23%	FAŁSZ
14.	2006-11-07	40,00 zł	-1,60%	FAŁSZ
15.	2006-11-14	39,42 zł	-0,21%	FAŁSZ
16.	2006-11-21	40,00 zł	0,21%	FAŁSZ
17.	2006-11-24	40,00 zł	0,00%	FAŁSZ
18.	2006-12-05	34,26 zł	-1,30%	FAŁSZ
19.	2006-12-08	39,79 zł	5,38%	FAŁSZ
20.	2006-12-21	55,12 zł	2,96%	FAŁSZ
średnia z obliczeń			0,34%	
średnia z obliczeń po usunięciu wartości odstających				0,29%

W tabeli powyżej wyszczególniono prawdziwe transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych, z jednorodnego rynku, dokonanych na przestrzeni jednego roku kalendarzowego. Obserwacja wskazuje, że trend zmian cen w czasie jest raczej powolny, o ile w ogóle występuje.

Zastosujmy do tych transakcji zalecaną formułę obliczeń trendu zmiany cen w czasie:

$$r_t = \frac{C_2 - C_1}{C_1 \times t} \times 100 \% \quad (1.1)$$

W pierwszym wierszu kolumny „trend jednostkowy” brak wyniku powstaje z uwagi na brak wartości transakcji wcześniejszej; w wierszach 2,3 i 9 wystąpił błąd obliczeń (data transakcji wcześniejszej i późniejszej są identyczne).

Kolumna „trend jednostkowy” opisuje zmiany w ujęciu dziennym (przy założeniu 360 dniowego roku (12 miesięcy po 30 dni)), co spowodowane jest dążeniem do zwiększenia precyzji obliczeń oraz prostotą stosowania.

Średnia ogólna z tak obliczonych trendów jednostkowych wynosi 0,34% dziennie, czyli 122,80% rocznie. Widać, że znaczący wpływ na ustalenie średniej mają w szczególności transakcje 4,5,19 i 20, których jednak na tym etapie obliczeń nie odrzucamy.

Zgodnie z założeniami dodatkowymi do stosowania formuły przechodzimy do odrzucenia wartości skrajnych (różnych o ponad 30% od średniej) z obliczonego zbioru wartości jednostkowych.

średnia obliczona	0,34%
średnia - 30% =	0,24%
średnia + 30% =	0,44%

A zatem usuwamy ze zbioru do obliczeń wszystkie wartości mniejsze niż 0,24% oraz większe niż 0,44%. Zauważmy, że w zbiorze wartości deklarowanych jako poprawne pozostała nam tylko jedna wartość, którą zgodnie z metodyką należy przyjąć jako wyznacznik trendu czasowego na poziomie 0,29% dziennie czyli 106,10% rocznie. Mieści się ona oczywiście w założonych parametrach.

Przyjęcie uzyskanego wyniku w dobrej wierze i zaktualizowanie cen transakcyjnych zgodnie z wynikiem skutkuje następującymi cenami zaktualizowanymi na dzień wyceny (29 grudnia 2006 roku):

lp.	data	cena	cena zaktualizowana
1.	2.	3.	4.
1.	2006-01-27	35,00 zł	69,25 zł
2.	2006-01-27	34,00 zł	67,27 zł
3.	2006-01-27	27,82 zł	55,04 zł
4.	2006-03-10	48,23 zł	89,31 zł
5.	2006-03-29	27,54 zł	49,45 zł
6.	2006-08-25	39,39 zł	53,78 zł
7.	2006-09-14	40,00 zł	52,38 zł
8.	2006-09-18	40,00 zł	51,91 zł
9.	2006-09-18	40,00 zł	51,91 zł
10.	2006-10-10	39,88 zł	49,17 zł

1.	2.	3.	4.
11.	2006-10-23	40,00 zł	47,78 zł
12.	2006-10-24	39,58 zł	47,16 zł
13.	2006-11-02	43,48 zł	50,78 zł
14.	2006-11-07	40,00 zł	46,13 zł
15.	2006-11-14	39,42 zł	44,65 zł
16.	2006-11-21	40,00 zł	44,48 zł
17.	2006-11-24	40,00 zł	44,13 zł
18.	2006-12-05	34,26 zł	36,68 zł
19.	2006-12-08	39,79 zł	42,25 zł
20.	2006-12-21	55,12 zł	56,42 zł
średnia z cen zaktualizowanych			52,50 zł

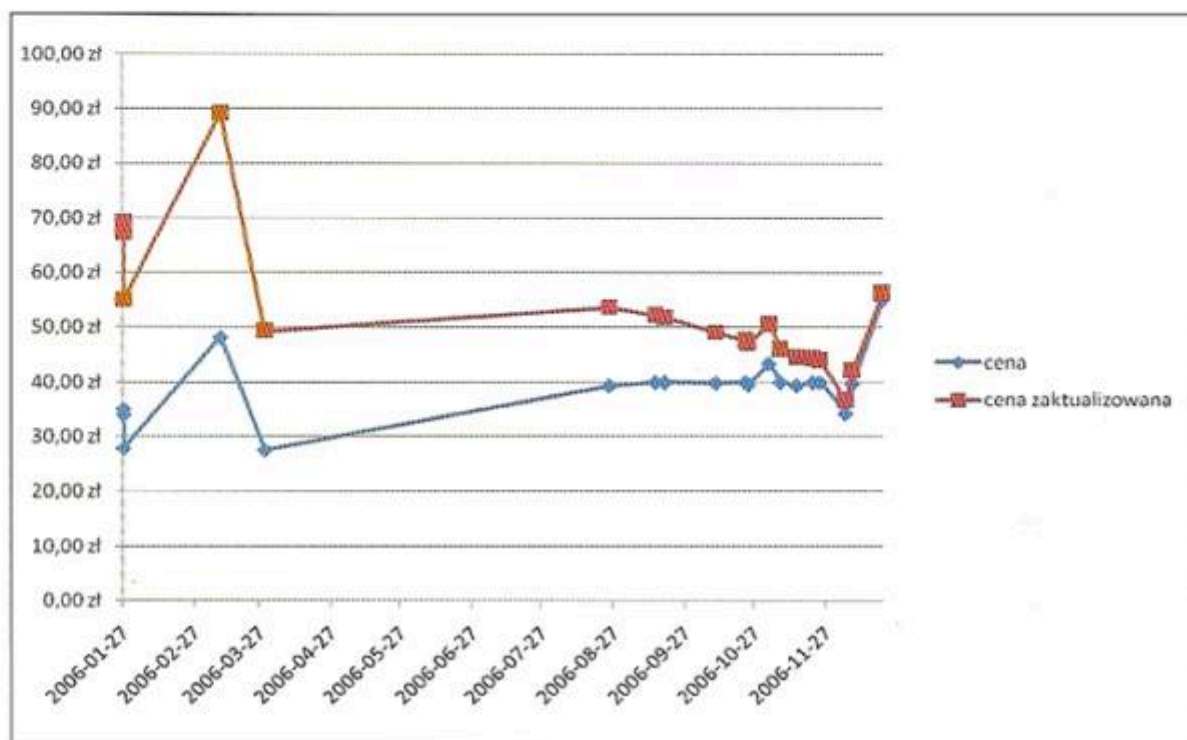
Z pozoru w powyższej tabeli wszystko wygląda dobrze. Poszczególne ceny („na oko”) nie odstają zanadto od siebie a uzyskany wynik mieści się w granicach wartości intuicyjnej. Pozostaje jednak sprawdzić tak otrzymany wynik. Jeśli algorytm obliczania trendu zmian cen oraz późniejszej aktualizacji cen transakcyjnych pozostaje prawdziwy, to ceny zaktualizowane powinny wykazywać trend zerowy (bardzo bliski zerowemu z uwagi na niedoskonałości obliczeń).

Wykonanie testu możliwe jest poprzez wstawienie otrzymanych wartości zaktualizowanych do tabeli obliczeń, która przyjmuje wartości następujące:

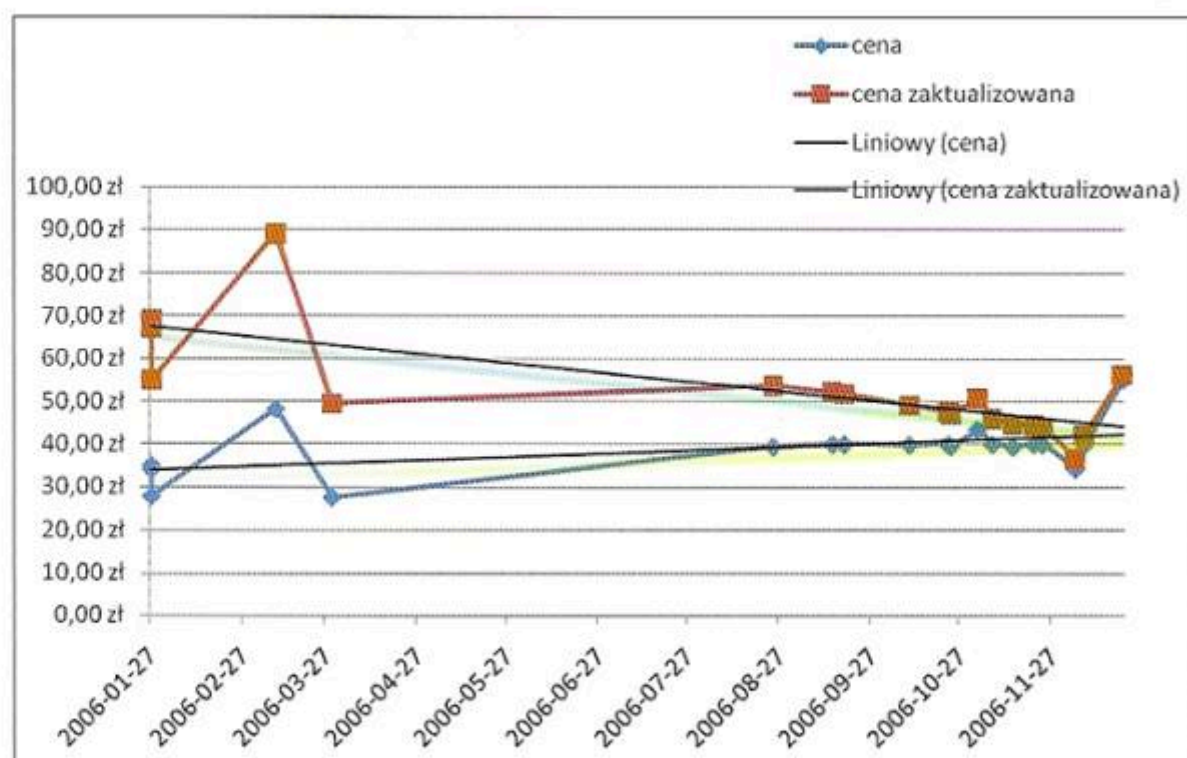
lp.	data	cena	trend jednostkowy	trend jednostkowy z przedziału
1.	2006-01-27	69,25 zł		
2.	2006-01-27	67,27 zł	#DZIEL/0!	
3.	2006-01-27	55,04 zł	#DZIEL/0!	
4.	2006-03-10	89,31 zł	1,45%	FALSZ
5.	2006-03-29	49,45 zł	-2,35%	FALSZ
6.	2006-08-25	53,78 zł	0,06%	FALSZ
7.	2006-09-14	52,38 zł	-0,14%	FALSZ
8.	2006-09-18	51,91 zł	-0,23%	FALSZ
9.	2006-09-18	51,91 zł	#DZIEL/0!	
10.	2006-10-10	49,17 zł	-0,24%	FALSZ
11.	2006-10-23	47,78 zł	-0,22%	FALSZ
12.	2006-10-24	47,16 zł	-1,29%	FALSZ
13.	2006-11-02	50,78 zł	0,96%	FALSZ
14.	2006-11-07	46,13 zł	-1,83%	FALSZ
15.	2006-11-14	44,65 zł	-0,46%	FALSZ
16.	2006-11-21	44,48 zł	-0,05%	FALSZ
17.	2006-11-24	44,13 zł	-0,27%	FALSZ
18.	2006-12-05	36,68 zł	-1,53%	FALSZ
19.	2006-12-08	42,25 zł	5,06%	FALSZ
20.	2006-12-21	56,42 zł	2,58%	FALSZ
średnia z obliczeń			0,09%	
średnia z obliczeń po usunięciu wartości odstających				#DZIEL/0!

Jak widać w powyższej tabeli po wykonaniu obliczeń dla cen zaktualizowanych nie jesteśmy w stanie obliczyć trendu zmian cen, co nie oznacza jednak, że on nie występuje (średnia z obliczeń wskazuje, że trend zawiera się gdzieś pomiędzy wartościami $\pm 30\%$ od $0,09\%$ dziennie, czyli $\pm 30\%$ od $33,78\%$ rocznie).

Znacznie lepiej wyniki pracy widać na poniższym wykresie zwłaszcza, jeśli zestawimy ceny obserwowane oraz wartości zaktualizowane tych cen.



I jeszcze lepiej, kiedy do przedstawionego wykresu dołożymy generowane przez Excel linie trendu dla wartości obserwowanych i zaktualizowanych.



Na wykresie widać wyraźnie, że linia trendu wyznaczona według danych obserwowanych rośnie natomiast linia trendu wyznaczona według danych skorygowanych opada. Dane oczywiście nie leżą na linii prostej.

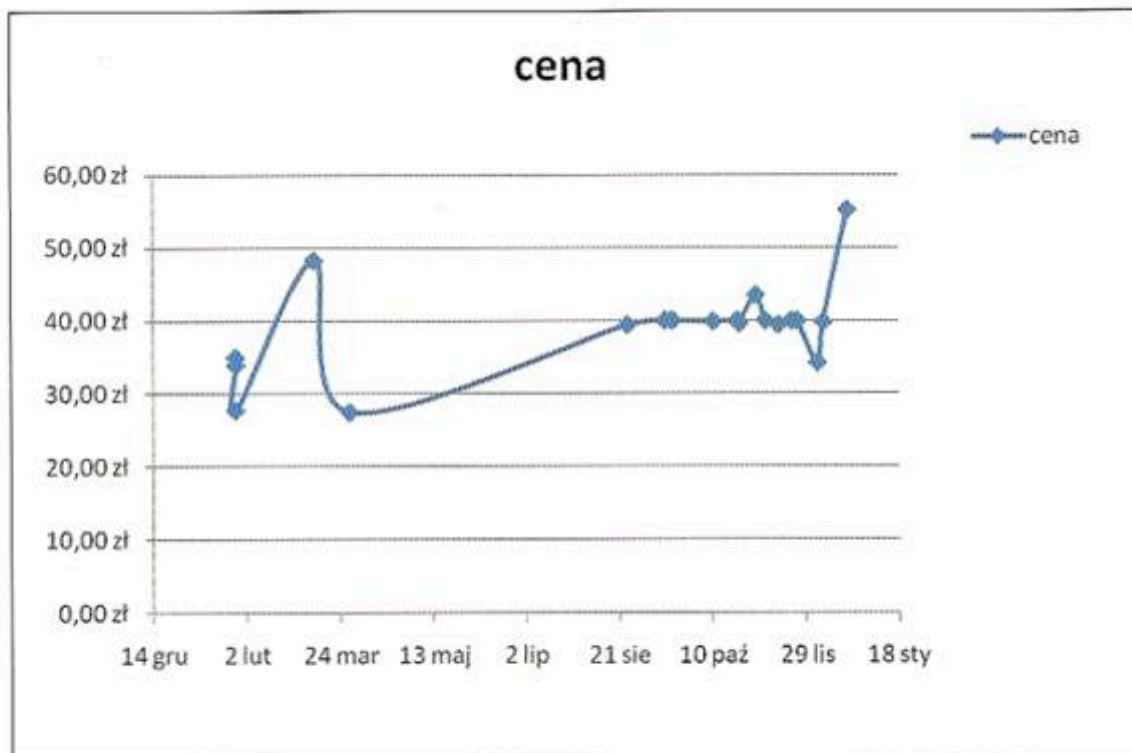
Z przedstawionych wyżej obliczeń trudno również ocenić precyzję obliczeń trendu zmian cen w czasie oraz ocenić jego wiarygodność.

Statystyka od dawna już zajmuje się badaniem i opracowywaniem masowych danych obserwowanych i obliczeniowych. Nie jest jej również obce badanie dynamiki zjawisk w czasie. Niektóre z opracowanych metod statystycznych odnoszą się wprost do badania trendów zmian zjawisk w czasie, niektóre z nich można dla tego celu zaadoptować.

W analizie rynku nieruchomości, a w szczególności w analizie zmian cen nieruchomości w czasie zwykle przyjmujemy, że ceny zmieniają się w sposób liniowy, czyli wykazują tendencję jednostajnie rosnącą lub malejącą. Z pewnością jest to prawdą jeśli mamy do czynienia ze stabilnym rynkiem w otoczeniu stabilnej gospodarki i normalnych zjawisk ekonomicznych, niezakłóconych nadzwyczajnymi zdarzeniami. Założenie takie jest tym poprawniejsze im krótszy okres czasu jest przedmiotem badania.

Jeśli przyjmiemy założenie, że ceny zmieniają się w sposób jednostajny przyjmujemy wraz z nim założenie, że opisuje je linia prosta poprowadzona w układzie współrzędnych. Wówczas dla obliczenia trendu zmian, co faktycznie czynimy w metodzie zaprezentowanej na początku wystarczy znajomość dwóch, dobrze opisanych punktów prostej aby wyznaczyć cały jej przebieg a zatem i trend. Pamiętać jednocześnie należy, że tak obliczony trend opisuje zmianę w zadanym okresie czasu, zatem jeśli wartość „t” wyrażamy w dniach to zmiana opisuje trend na dzień i przedział zobowiązani jesteśmy stosować konsekwentnie dla dalszych obliczeń.

Przedstawione na wstępie dane po naniesieniu ich na układ współrzędnych nie generują linii prostej, co jest warunkiem koniecznym dla prawidłowego obliczenia trendu. Gdyby tak było, to znaczy gdyby dane obserwowane leżały na prostej nie byłyby potrzebne żadne dodatkowe zabiegi a samo zjawisko miałoby charakter liniowy.



W przedstawionym wypadku konieczne jest sprowadzenie poszczególnych wartości obserwowanych do leżących na prostej, to jest takie poprowadzenie prostej aby przebiegała ona dokładnie pomiędzy wszystkimi punktami wyznaczającymi wartości obserwowane.

Spośród kilku metod sprowadzania wartości obserwowanych szeregu czasowego do prostej liniowej najpopularniejsze są: wygładzanie analityczne oraz metoda najmniejszych kwadratów. Żadna z tych metod nie daje bezwzględnie poprawnej linii trendu gdyż każda narażona jest na „przyciąganie” linii przez wartości znacznie odbiegające. Obie jednak dają wartości znacznie bliższe prawdy niżli wspomniana na początku a co ważniejsze obie pozwalają łatwo obliczyć parametry uzyskanej poprawności.

Wygładzanie analityczne

Wygładzanie analityczne szeregu czasowego polega na oszacowaniu liniowej funkcji trendu takiej, że:

$$\hat{y}_t = at + b \quad (2.1)$$

gdzie:

- a - oznacza okresowe tempo wzrostu ($a > 0$) lub spadku ($a < 0$) wielkości badanego zjawiska;
- b - oznacza stan zjawiska w okresie wyjściowym (dla $t=0$).

Wartości „a” oraz „b” obliczane są zgodnie z wzorami:

$$a = \frac{\sum_{t=1}^n (t - \bar{t})(y_t - \bar{y})}{\sum_{t=1}^n (t - \bar{t})^2} \quad (2.2)$$

$$b = \bar{y} - a\bar{t} \quad (2.3)$$

gdzie:

- t - okres;
- \bar{t} - średnia arytmetyczna okresów;
- y_t - wartość w okresie t;
- \bar{y} - średnia arytmetyczna wartości.

Obliczenia oczywiście można wykonać ręcznie lecz zdecydowanie wygodniej jest zbudować w tym celu tablicę w dowolnym wybranym arkuszu kalkulacyjnym.

data		wartość obserwowana	(t - \bar{t})	(y - \bar{y})	(t - \bar{t}) * (y - \bar{y})	(t - \bar{t}) ²	\bar{y}_t
układ zwykły	układ liczbowy						
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
2006-01-27	38744	35,00 zł	-184,875	-3,40 zł	627,88	34178,76563	34,08
2006-01-27	38744	34,00 zł	-184,875	-4,40 zł	812,76	34178,76563	34,08
2006-01-27	38744	27,82 zł	-184,875	-10,58 zł	1 955,28	34178,76563	34,08
2006-03-10	38786	48,23 zł	-142,875	9,83 zł	- 1 405,00	20413,26563	35,06
2006-03-29	38805	27,54 zł	-123,875	-10,86 zł	1 344,82	15345,01563	35,50
2006-08-25	38954	39,39 zł	25,125	0,99 zł	24,97	631,265625	38,98
2006-09-14	38974	40,00 zł	45,125	1,60 zł	72,37	2036,265625	39,45

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
2006-09-18	38978	40,00 zł	49,125	1,60 zł	78,78	2413,265625	39,54
2006-09-18	38978	40,00 zł	49,125	1,60 zł	78,78	2413,265625	39,54
2006-10-10	39000	39,88 zł	71,125	1,48 zł	105,53	5058,765625	40,06
2006-10-23	39013	40,00 zł	84,125	1,60 zł	134,92	7077,015625	40,36
2006-10-24	39014	39,58 zł	85,125	1,18 zł	100,77	7246,265625	40,39
2006-11-02	39023	43,48 zł	94,125	5,08 zł	478,51	8859,515625	40,60
2006-11-07	39028	40,00 zł	99,125	1,60 zł	158,97	9825,765625	40,71
2006-11-14	39035	39,42 zł	106,125	1,02 zł	108,65	11262,51563	40,88
2006-11-21	39042	40,00 zł	113,125	1,60 zł	181,42	12797,26563	41,04
2006-11-24	39045	40,00 zł	116,125	1,60 zł	186,24	13485,01563	41,11
2006-12-05	39056	34,26 zł	127,125	- 4,14 zł	- 525,82	16160,76563	41,37
2006-12-08	39059	39,79 zł	130,125	1,39 zł	181,36	16932,51563	41,44
2006-12-21	39072	55,12 zł	143,125	16,72 zł	2 393,59	20484,76563	41,74
	38928,875	3839,63%			4859,4125	207915,75	38,40

Po podstawieniu odpowiednich wartości do wzorów (2.2) i (2.3) otrzymujemy:

$$a = 0,023372027$$

$$b = - 871,4504633$$

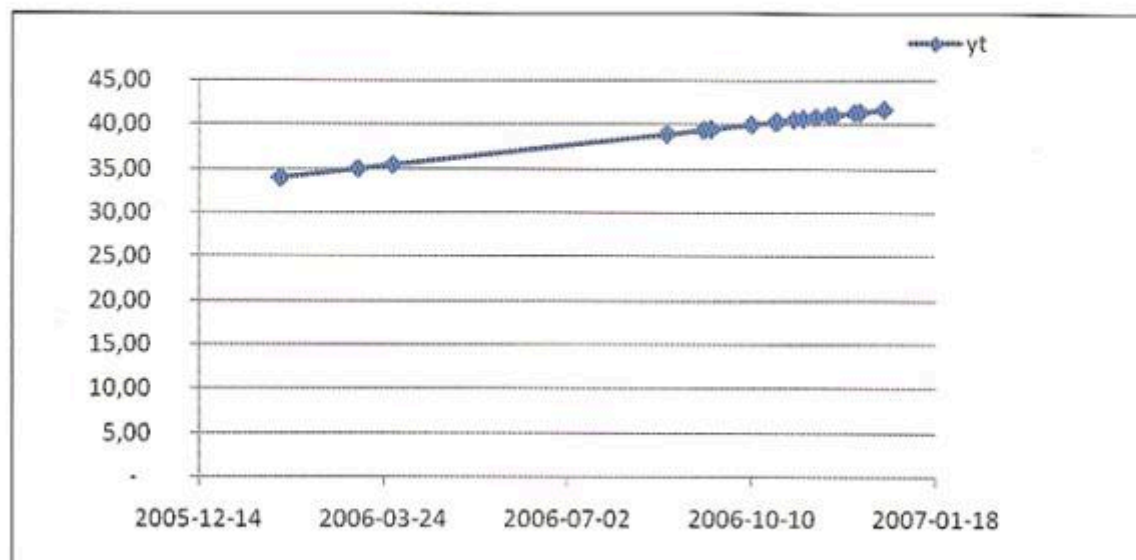
i dalej do wzoru (2.1)

$$\hat{y}_t = 0,02337t + (-871,45)$$

Należy zwrócić uwagę, że w ostatniej kolumnie otrzymujemy wartości poszczególnych pomiarów wygładzonych do prostej.

Na tej podstawie możemy już w sposób banalnie prosty obliczyć trend zmian cen w czasie przyjmując do dalszych obliczeń dwa wybrane, dobrze opisane punkty prostej, choć zwykle się przyjmować pomiar najstarszy oraz najmłodszy. Pamiętać należy jedynie, że „t” oznacza odstęp pomiędzy pomiarami w przyjętej mierze wielkości (tutaj dni).

Pamiętać również należy, że o ile w przypadku stosowania wzoru (1) otrzymywaliśmy tak zwane ceny zaktualizowane, to w wyniku powyższych obliczeń w kolumnie ostatniej otrzymujemy ceny wygładzone analitycznie a zatem jeszcze nie zaktualizowane.



Zaktualizować możemy je jednak zgodnie z formułą (1) bez obaw doboru danych przypadkowych.

$$r_t = \frac{C_2 - C_1}{C_1 \times t} \times 100 \%$$

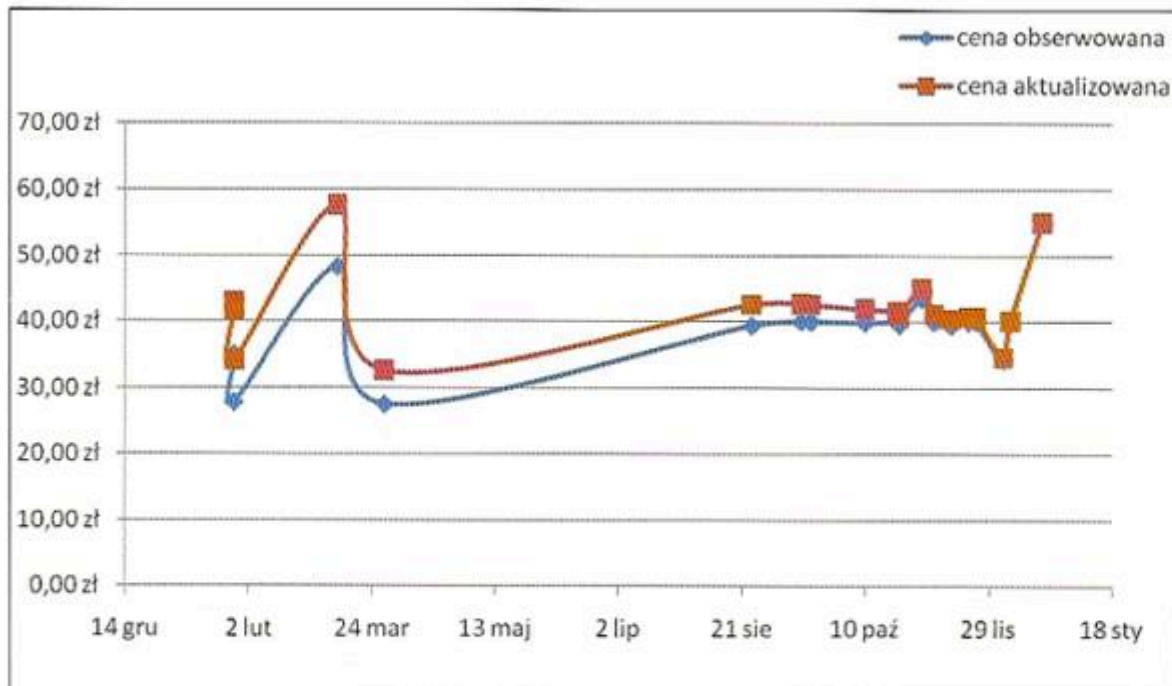
Jeśli do obliczeń przyjmijmy wartość najbardziej odległą oraz najbliższą (najstarszą i najmłodszą) oraz jako „t” podstawimy dzielącą je liczbę dni (324) otrzymamy w wyniku:

$$r_t = \frac{41,74 - 34,08}{34,08 \times 324} \times 100 \%$$

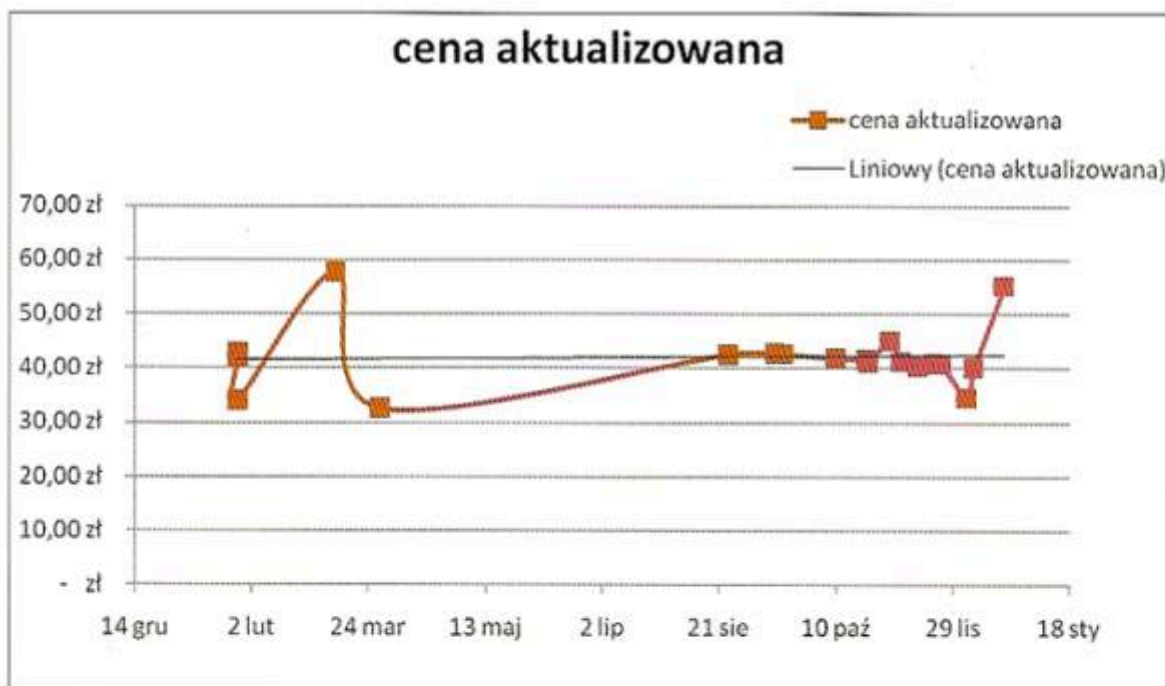
$$r_t = 0,07 \%$$

Czyli dzienna wartość trendu zmiany cen wyniesie 0,07 % co w skali roku da wartość 25,34 %.

data	cena obserwowana	cena aktualizowana
2006-01-27	35,00 zł	42,87 zł
2006-01-27	34,00 zł	41,65 zł
2006-01-27	27,82 zł	34,08 zł
2006-03-10	48,23 zł	57,64 zł
2006-03-29	27,54 zł	32,55 zł
2006-08-25	39,39 zł	42,56 zł
2006-09-14	40,00 zł	42,69 zł
2006-09-18	40,00 zł	42,58 zł
2006-09-18	40,00 zł	42,58 zł
2006-10-10	39,88 zł	41,85 zł
2006-10-23	40,00 zł	41,61 zł
2006-10-24	39,58 zł	41,15 zł
2006-11-02	43,48 zł	44,96 zł
2006-11-07	40,00 zł	41,22 zł
2006-11-14	39,42 zł	40,43 zł
2006-11-21	40,00 zł	40,83 zł
2006-11-24	40,00 zł	40,75 zł
2006-12-05	34,26 zł	34,64 zł
2006-12-08	39,79 zł	40,15 zł
2006-12-21	55,12 zł	55,12 zł



Również wyznaczona za pomocą funkcji arkusza kalkulacyjnego linia trendu cen zaktualizowanych wskazuje, że z niewielkim błędem trend cen zaktualizowanych pozostaje zerowy.



Dodatkowo dla tak obliczonego wygładzenia analitycznego cen jesteśmy w stanie obliczyć zarówno współczynnik zbieżności jak i współczynnik determinacji, które opisują miary dopasowania linii trendu do danych empirycznych.

W prezentowanym przykładzie R^2 (współczynnik determinacji) wynosi 0,4482 co oznacza, że funkcja wygładzająca wahania opisuje ceny jedynie w 44,82%, co nie jest najlepszym wynikiem. Oznacza to jednocześnie, że obserwowane ceny zmieniały się zarówno w czasie jak i na skutek innych zdarzeń, których nie objaśniliśmy.

Metoda najmniejszych kwadratów.

Nieco inną metodą obliczania trendu zmian cen jest wyznaczanie prostej metodą najmniejszych kwadratów w jej odmianie zwanej regresją liniową. Stosować możemy ją do wielkości, które są powiązane zależnością liniową, czyli na przykład do badania zależności cen od czasu. Oczywiście jej stosowanie zakłada warunek, że ceny rzeczywiście zmieniają się wraz z upływem czasu, co – również oczywiście – będziemy mogli sprawdzić obliczając współczynnik determinacji.

Założenia podstawowe obu metod, to jest wygładzania analitycznego oraz regresji liniowej są podobne stąd też podstawowa zależność regresji:

$$y'_i = \bar{a} x_i + \bar{b} \quad (3.1)$$

pozostaje podobna do zależności wygładzania analitycznego.

W obu metodach chodzi o takie przeprowadzenie prostej opisanej funkcją (3.1), która najlepiej oddaje charakter zależności zjawisk.

Wartości y_i oraz x_i znamy z danych obserwowanych natomiast \bar{a} oraz \bar{b} obliczymy zgodnie z wzorami:

$$\bar{a} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i \sum_{i=1}^n y_i - n \sum_{i=1}^n (x_i y_i)}{(\sum_{i=1}^n x_i)^2 - n \sum_{i=1}^n x_i^2} \quad (3.2)$$

$$\bar{b} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i \sum_{i=1}^n x_i y_i - \sum_{i=1}^n y_i \sum_{i=1}^n x_i^2}{(\sum_{i=1}^n x_i)^2 - n \sum_{i=1}^n x_i^2} \quad (3.3)$$

gdzie:

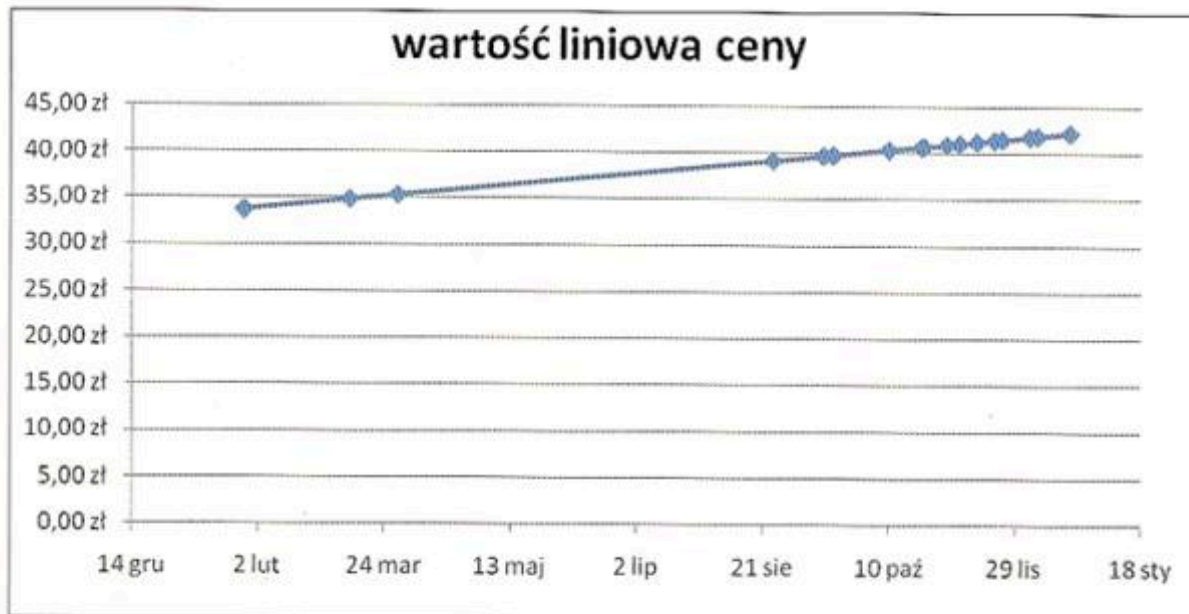
- x_i – wartość obserwowana ceny;
- y_i – wartość obserwowana czasu;
- n – ilość obserwacji.

Jak w poprzednim przykładzie wygładzania analitycznego obliczenia oczywiście można wykonać ręcznie lecz znacznie prościej wykorzystać do tego celu jakikolwiek arkusz kalkulacyjny.

lp.	data	cena	x*y	x2	y2	wartość linowa ceny
	x	y				
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2006-01-27	35,00 zł	1356040	1501097536	1 225,00 zł	33,79 zł
2.	2006-01-27	34,00 zł	1317296	1501097536	1 156,00 zł	33,79 zł
3.	2006-01-27	27,82 zł	1077858,08	1501097536	773,95 zł	33,79 zł
4.	2006-03-10	48,23 zł	1870648,78	1504353796	2 326,13 zł	34,86 zł
5.	2006-03-29	27,54 zł	1068689,7	1505828025	758,45 zł	35,35 zł
6.	2006-08-25	39,39 zł	1534398,06	1517414116	1 551,57 zł	39,16 zł
7.	2006-09-14	40,00 zł	1558960	1518972676	1 600,00 zł	39,67 zł
8.	2006-09-18	40,00 zł	1559120	1519284484	1 600,00 zł	39,77 zł
9.	2006-09-18	40,00 zł	1559120	1519284484	1 600,00 zł	39,77 zł
10.	2006-10-10	39,88 zł	1555320	1521000000	1 590,41 zł	40,33 zł
11.	2006-10-23	40,00 zł	1560520	1522014169	1 600,00 zł	40,67 zł
12.	2006-10-24	39,58 zł	1544174,12	1522092196	1 566,58 zł	40,69 zł

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
13.	2006-11-02	43,48 zł	1696720,04	1522794529	1 890,51 zł	40,92 zł
14.	2006-11-07	40,00 zł	1561120	1523184784	1 600,00 zł	41,05 zł
15.	2006-11-14	39,42 zł	1538759,7	1523731225	1 553,94 zł	41,23 zł
16.	2006-11-21	40,00 zł	1561680	1524277764	1 600,00 zł	41,41 zł
17.	2006-11-24	40,00 zł	1561800	1524512025	1 600,00 zł	41,49 zł
18.	2006-12-05	34,26 zł	1338058,56	1525371136	1 173,75 zł	41,77 zł
19.	2006-12-08	39,79 zł	1554157,61	1525605481	1 583,24 zł	41,84 zł
20.	2006-12-21	55,12 zł	2153648,64	1526621184	3 038,21 zł	42,18 zł
	779094	783,51	30528089,29	30349634682	31387,7527	

Po wykonaniu stosowanych obliczeń uzyskujemy prostą przebiegającą dokładnie pomiędzy wartościami obserwowanymi i punkty obserwowane umieszczone na tej prostej:



Otrzymana w wyniku wyznaczenia wartości oraz funkcja przyjmuje postać:

$$y'_i = \bar{a} x_i + \bar{b}$$

$$y'_i = 0,02558 x_i + (-957,22)$$

Dalszy ciąg postępowania jest analogiczny jak w przypadku wygładzania analitycznego.

Zastosowanie formuły (1) dla dobrze opisanego zbioru danych pozwala na obliczenie dziennego oraz rocznego trendu zmiany cen, który w analizowanym przypadku wyniesie:

$$t_d = 0,08 \%$$

$$t_r = 27,59 \%$$

gdzie:

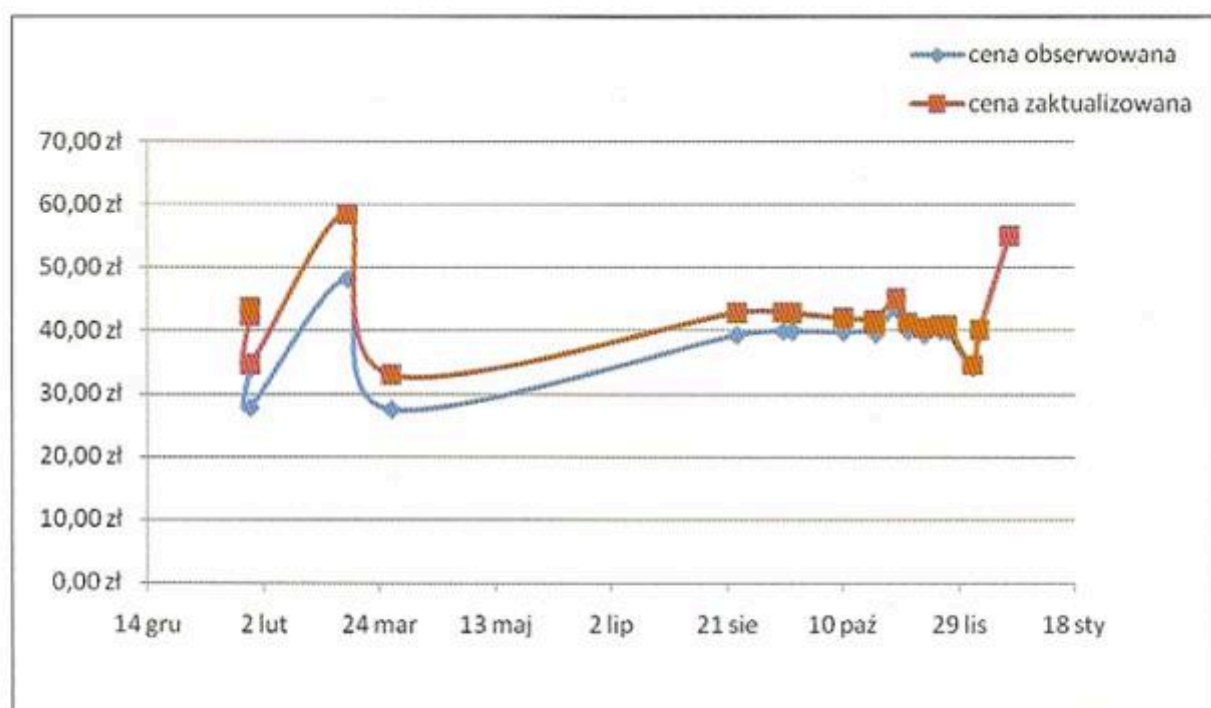
t_d - trend w ujęciu dziennym;

t_r - trend w ujęciu rocznym.

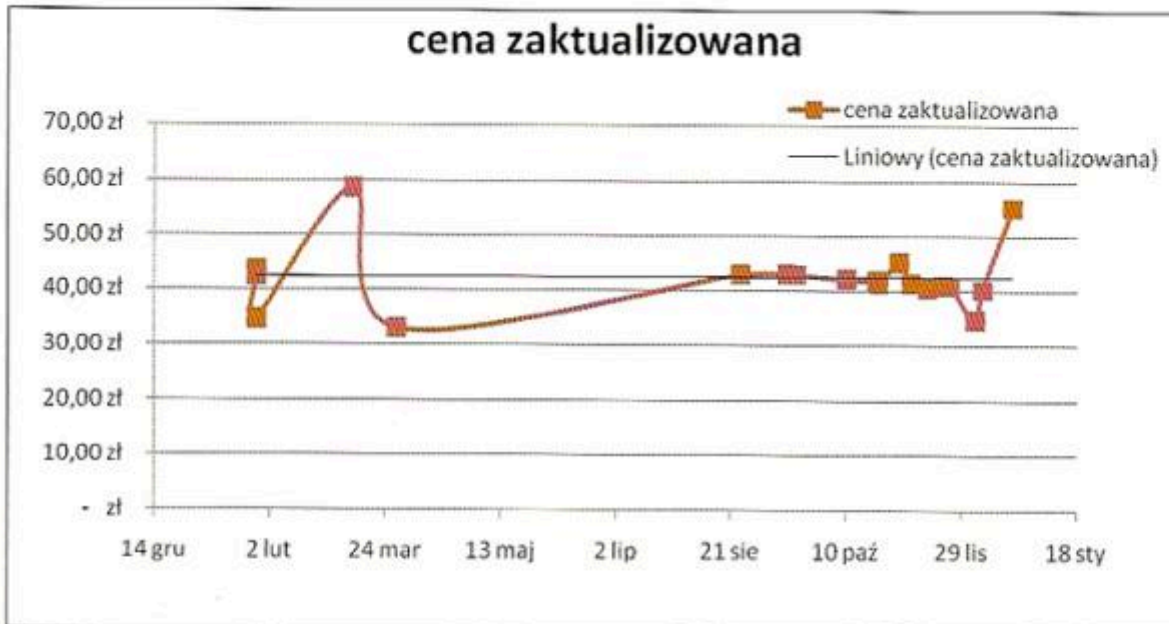
Po zastosowaniu obliczonych wartości otrzymamy:

lp.	data	cena obserwowana	cena aktualizowana
1.	2006-01-27	35,00 zł	43,69 zł
2.	2006-01-27	34,00 zł	42,44 zł
3.	2006-01-27	27,82 zł	34,73 zł
4.	2006-03-10	48,23 zł	58,62 zł
5.	2006-03-29	27,54 zł	33,07 zł
6.	2006-08-25	39,39 zł	42,89 zł
7.	2006-09-14	40,00 zł	42,97 zł
8.	2006-09-18	40,00 zł	42,85 zł
9.	2006-09-18	40,00 zł	42,85 zł
10.	2006-10-10	39,88 zł	42,05 zł
11.	2006-10-23	40,00 zł	41,78 zł
12.	2006-10-24	39,58 zł	41,31 zł
13.	2006-11-02	43,48 zł	45,11 zł
14.	2006-11-07	40,00 zł	41,35 zł
15.	2006-11-14	39,42 zł	40,54 zł
16.	2006-11-21	40,00 zł	40,92 zł
17.	2006-11-24	40,00 zł	40,83 zł
18.	2006-12-05	34,26 zł	34,68 zł
19.	2006-12-08	39,79 zł	40,19 zł
20.	2006-12-21	55,12 zł	55,12 zł

Prezentacja wartości cen obserwowanych i zaktualizowanych na wykresie:



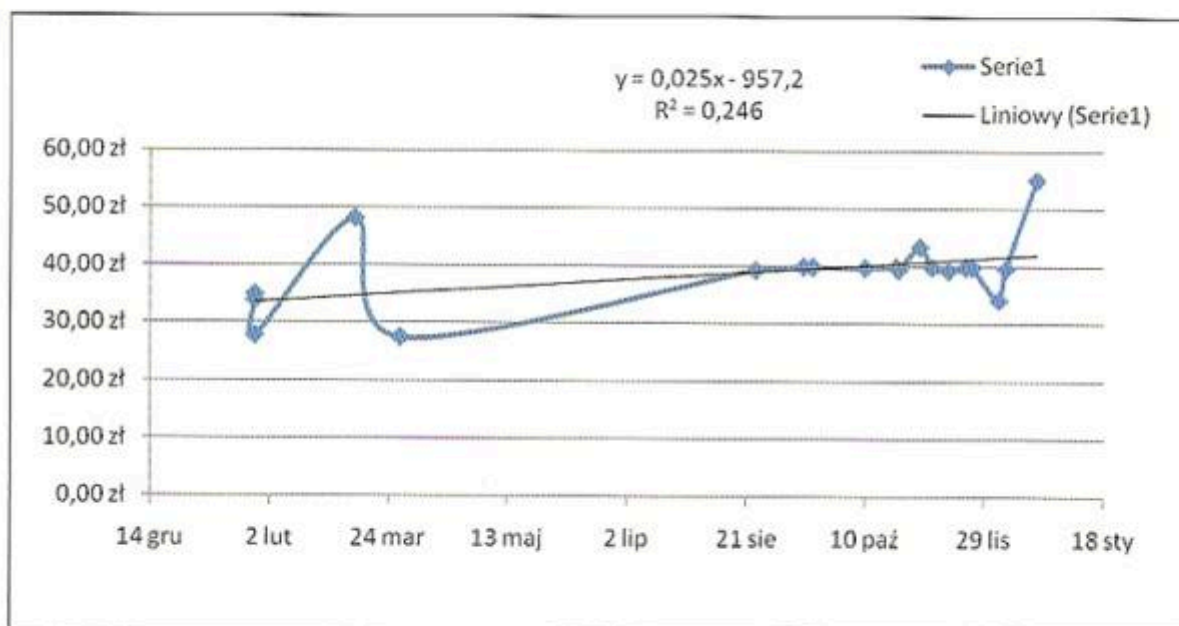
Dla pewności dodamy generowaną przez arkusz kalkulacyjny linię trendu do cen zaktualizowanych:



Która wyraźnie pokazuje, że po zaktualizowaniu cen przy zastosowaniu regresji liniowej (metoda najmniejszych kwadratów) otrzymujemy poziomą linię trendu zmiany cen.

Uzyskane w wyniku obliczania trendu zmian cen w czasie za pomocą dwóch wcześniej przedstawionych metod wartości są do siebie zbliżone. Z obliczeniowego punktu widzenia, o ile zbuduje się wcześniej odpowiednie arkusze kalkulacyjne też nie ma znaczenia, którą z nich wybierzemy. Warto pamiętać, że każda metoda daje jedynie wartości przybliżone, a to z uwagi na wpływ na ceny obserwowane zdarzeń innych niżli upływ czasu.

Jeśli mamy do dyspozycji dobry arkusz kalkulacyjny, a większość rzeczoznawców obecnie posługuje się komputerami z odpowiednim oprogramowaniem wykonywanie obliczeń cząstkowych nie jest nawet konieczne. Wystarczy, że skorzystamy z odpowiednich funkcji arkusza i wyznaczając trend liniowy wartości obserwowanych uzupełnimy narysowaną funkcję o jej wyznacznik oraz wartość R^2 .



Jeśli zaufamy wartościom wyznaczonym automatycznie możemy pozostałe obliczenia wykonać w znacznie prostszy sposób.

W Internecie koledzy – rzeczoznawcy, udostępniłi do wolnego korzystania arkusz kalkulacyjny do obliczeń trendu zmian cen i cen zaktualizowanych trendem na konkretną datę oszacowania. Warto zapoznać się z tym narzędziem, które zdecydowanie ułatwia codzienną pracę rzeczoznawcy majątkowego.

Jak wspomniano, każda z metod obliczania trendu zmiany cen jest tylko lepszym lub gorszym przybliżeniem. Obliczenia wiarygodności wyznaczania trendów pozostawimy jednak do następnej okazji.



Marian Witczak
Upewnienie
zawodowe nr 3255,
członek KOZ

Marian Witczak

X-LECIE KOMISJI ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ

Jubileusz X-lecia odbył się dnia 9 lutego 2009 r. w Warszawie w „Sali pod Kopułą”, ul. Wspólna 2/4.

- Gospodarzem jubileuszu było Ministerstwo Infrastruktury. Jubileusz zaszczycili:
- przedstawiciele Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej,
 - byli i obecni szefowie resortu z Olgerdem Dziekońskim, Piotrem Stycznem i Wiesławem Szczepańskim (obecnie posłem z okręgu leszczyńskiego),
 - byli i obecni Przewodniczący KOZ w osobach: Waław Baranowski, Zbigniew Brodaczewski, Zdzisław Małecki oraz Prezydent PFSRM prof. Andrzej Hopfer.

„Dzięki Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w społeczeństwie systematycznie budowane jest zaufanie do osób wykonujących zawody związane z rynkiem nieruchomości. Jestem przekonany, że jubileuszowa uroczystość przyczyni się do podnoszenia rangi zawodu rzeczoznawcy majątkowego, zarządcy nieruchomości i pośrednika w obrocie nieruchomościami” mówił Podsekretarz Stanu Olgerd Dziekoński.

„Pamiętajcie, że za tym co robicie stoi człowiek” – życzył zebrany wiceprzewodniczący sejmowej Komisji Infrastruktury Wiesław Szczepański.

Podczas spotkania Doradca Prezydenta RP Bożena Borys – Szopa wręczyła nadane przez Prezydenta Lecha Kaczyńskiego Medale za Długoletnią Służbę jedenastu członkom Komisji. W trakcie uroczystości wręczono też odznakę resortową „Za zasługi dla Budownictwa” dwunastu członkom KOZ.

Jubileusz umilił recital uczniów Zespołu Państwowych Szkół Muzycznych nr 4 im. Karola Szymanowskiego w Warszawie.





PRZEWODNICZĄCY KOMISJI
ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ
Wacław Burawski



Szanowni Państwo,

Miniony okres nie zawsze był łatwy dla Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i poszczególnych jej członków. Zwłaszcza w pierwszych latach działalności pojawiały się problemy, których rozwiązanie wymagało wiele trudności.

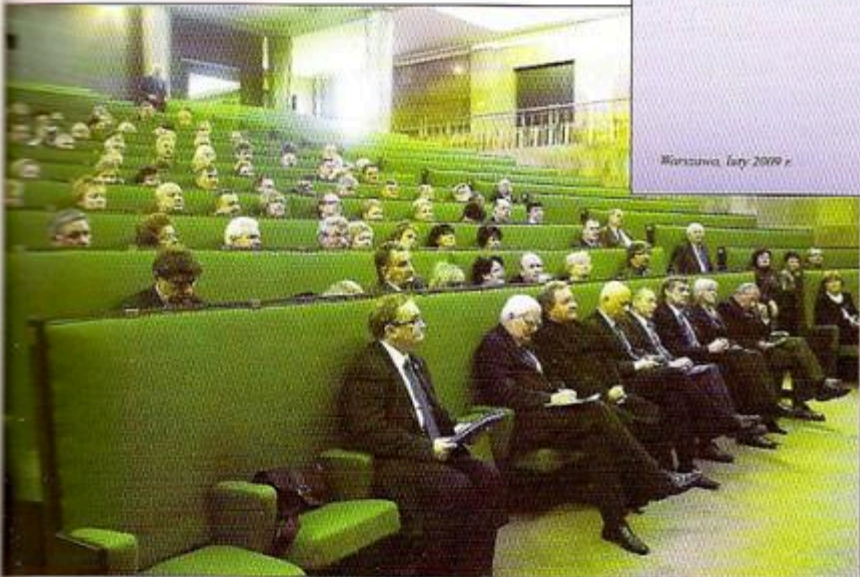
Początkowy okres funkcjonowania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej to był z pewnością czas wzięcia się, ciągłego udoskonalania procedur, ustalania priorytetów oraz określenia roli Komisji w środowisku zawodowym.

Lata ciężkiej pracy dla niektórych z nas, był czasem wielu rozterek moralnych i etycznych, bowiem moim zadaniem była i jest to ocena pracy kolegów. Rola niewdzięczna i nie zawsze doceniana, lecz jakże potrzebna społecznie i zawodowo.

Dzisiaj, mądrzejsi o doświadczenia z przeszłości, otwieramy następną dekadę funkcjonowania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej z wiarą, że będzie jeszcze lepszą...

W. Burawski

Warszawa, luty 2009 r.



**Rzecznicy
oraz zaproszeni goście**



Ministrowie Dziekański i Styczeń w asyście Doradcy Prezydenta RP Bożeny Borys-Szopa wręczają medale



Janusz Andrzejewski

KRÓTKIE REFLEKSJE WARSZTATOWE PRZY OKAZJI PEWNEJ ROCZNICY

**Janusz
Andrzejewski**

Rzecznik
Majątkowy nr 2115,
geodeta uprawniony
nr 3533
biuły Sądu Okręgowego
w Poznaniu,
członek Komisji
Odpowiedzialności
Zawodowej

W dniu 09.02.2009 r. w sposób prawie niezauważony przypadła rocznica 10-lecia powołania instytucji, która w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych wywołuje różnorodne emocje i opinie – Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Zawody związane z obsługą rynku nieruchomości w tym m.in. rzeczoznawcy majątkowego jako zawodu zaufania publicznego zostały ukształtowane ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), która weszła w życie w dniu 01.01.1998 r. i uregulowała kwestie wykonywania działalności zawodowej w dziedzinie gospodarki nieruchomościami. Regulacja powyższa oprócz uprawnień przypisanych osobom wykonującym zawód rzeczoznawcy majątkowego wprowadziła przepisy dotyczące odpowiedzialności zawodowej w sytuacji niewłaściwego ich wykonywania. Model odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego wprowadzony przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje prowadzenie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej w trybie administracyjnym, którego ostatecznym wynikiem jest wydanie stosownej decyzji administracyjnej przez właściwego Ministra o orzeczeniu kary dyscyplinarnej lub o umorzeniu postępowania. Przed wydaniem przedmiotowej decyzji prowadzone jest postępowanie wyjaśniające przez specjalnie powołaną do tego celu Komisję Odpowiedzialności Zawodowej.

Funkcjonowanie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

Zasady funkcjonowania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz tryb prowadzenia postępowań wyjaśniających regulowało pierwotnie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18.08.1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej (Dz. U. Nr 115, poz. 745). Istotnym z punktu widzenia kompleksowości regulacji systemu odpowiedzialności zawodowej było rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 21.01.2005 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 16, poz. 136). Do chwili obecnej wydano łącznie pięć rozporządzeń w sprawie powołania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, z których ostatnie opublikowano dnia 06.02.2008 r. w Dz. U. MI Nr 3 pod poz. 13 z mocą obowiązującą od 01.01.2008 r.

Pierwszy 40-osobowy skład Komisji Odpowiedzialności Zawodowej dla wszystkich trzech sekcji zawodowych został powołany w dniu 09.02.1999 r. zarządzeniem Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Na przestrzeni ostatnich 10 lat skład osobowy Komisji Odpowiedzialności Zawodowej zmieniał się i osiągnął 121 osób w roku 2002. Obecnie Komisja liczy 103 osoby. Skład samej sekcji rzeczoznawców majątkowych kształtował się odpowiednio od 15 do 41 osób wskazywanych przez środowiska zawodowe. Obecnie do sekcji rzeczoznawców majątkowych powołanych jest 36 osób.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej ma za zadanie przeprowadzanie postępowań wyjaśniającego w sprawach odpowiedzialności zawodowej zawodów ukształtowanych przez przepisy prawne o gospodarce nieruchomościami. Komisja analizuje przede wszystkim czy osoba wobec której wszczęto postępowanie przy wykonywaniu czynności zawodowych naruszyła przepisy prawa i standardy zawodowe oraz zasady etyki zawodowej, a także czy kierowała się zasadą bezstronności oraz szczególnej staranności i ochrony interesu osób, na rzecz których wykonywała te czynności.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej nie odnosi się w postępowaniu wyjaśniającym do kwestii określonej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości nieruchomości, która to kwestia leży w kompetencji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Wśród ponad 400 spraw rozpatrywanych przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej w około 40 % z nich złożono wnioski do Ministra o umorzenie postępowania co oznacza, że w postępowaniu wyjaśniającym nie stwierdzono naruszenia przez rzeczoznawców majątkowych przepisów prawa normujących zasady wyceny nieruchomości. Statystyka powyższa stoi zapewne w sprzeczności z potoczną oceną środowiska zawodowego o prokuratorskim wręcz nastawieniu członków Komisji wobec rzeczoznawców majątkowych poddanych rygorom postępowania wyjaśniającego z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Dotychczasowa działalność Komisji wpłynęła korzystnie na ochronę prawidłowego działania rynku nieruchomości na którym właściwa wycena nieruchomości ma istotne znaczenie. Ponadto wpłynęła również na tworzenie i modyfikowanie standardów zawodowych, oraz prawidłowe stosowanie zasad wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

W okresie dotychczasowej swej działalności sekcja rzeczoznawców majątkowych Komisji przeprowadziła ponad 400 postępowań wyjaśniających. Ponad 40% skarg zostało złożonych przez osoby fizyczne a w ok. 30% przypadków podmiotami skarżącymi były organy administracji rządowej lub samorządowej.

Zakres podmiotowy i przedmiotowy składanych skarg

Zakres czynności kwestionowanych przez skarżących odnosił się zarówno do unormowanych prawnie ogólnych zasad szacowania jak i czynności szczegółowych wynikających z konkretnych celów wyceny lub innych aktów prawnych.

Najczęściej poruszane zarzuty dotyczyły:

- niewłaściwego lub niewystarczającego określenia stanu prawnego nieruchomości (brak badania księgi wieczystej i rejestru ewidencji gruntów oraz innych dokumentów umożliwiających ustalenie stanu prawnego),
- niewykorzystanie w procesie wyceny mapy ewidencyjnej i mapy zasadniczej z uzbrojeniem podziemnym terenu,
- brak dokonania oględzin nieruchomości, lub wykonanie tej czynności w sposób pobieżny,
- zbyt ogólne przedstawienie metodologii i toku obliczeń skutkujących wynikiem końcowym wyceny,
- brak zamieszczenia analizy i charakterystyki rynku nieruchomości dotyczącego celu wyceny.

Najczęściej kwestionowane czynności zawodowe dotyczyły wycen sporządzanych dla potrzeb:

- aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
- ustalenia odszkodowania za nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne,
- ustalenia rekompensaty za mienie pozostawione poza obecnymi granicami państwa w związku z wojną rozpoczętą w 1939 roku,
- ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wnioski warsztatowe

O ile w przypadku operatów szacunkowych sporządzanych dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz wyceny tzw. mienia zabużańskiego kwestionowane czynności wynikają w dużej mierze z uchybień i błędów w stosowaniu przez rzeczoznawców majątkowych podejścia porównawczego to w przypadku wycen nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne oraz dla potrzeb opłat planistycznych jednym z podstawowych powodów występujących uchybień jest niestabilność w rozwijaniu i doskonaleniu metodologii wyceny przez same środowisko zawodowe.

Klasycznym przykładem takiej sytuacji jest problematyka szacowania nieruchomości zajętych lub przeznaczonych pod drogi publiczne. Jak sami pamiętamy pierwotnie metodologia wyceny przewidywała w tym przypadku szacowanie wartości tych nieruchomości w oparciu o ceny transakcyjne gruntów przyległych z których wydzielano drogę publiczną. Następnie wprowadzono pojęcie rynkowości gruntów pod drogami co znalazło swe odbicie w konstrukcji § 36 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Niestety bez zmiany ww normy prawnej

w zakresie metodologii wyceny w ostatnim okresie zaczęto forsować w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych tezę o całkowitym braku rynkowości w obrocie gruntami pod drogami publicznymi ze względu m.in. na nierównorzędność stron transakcji zachodzących pomiędzy osobami fizycznymi a podmiotami publicznymi.

W pewnej gminie podpoznańskiej w trakcie realizacji w kilku ulicach stanowiących odrębne działki geodezyjne inwestycji wodociągowej i kanalizacyjnej stwierdzono, że mimo wpisu w rejestrze gruntów jako właściciela ww. działek Skarbu Państwa w istocie stan prawny był odmienny i po zbadaniu ksiąg wieczystych ustalono, że ulice te były własnością dwóch osób fizycznych. Nie wnikając szczegółowo w przyczyny prawne tej sytuacji należy wspomnieć, że właściciele tych ulic przejęli je w wyniku darowizny nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne zapisane w księdze wieczystej w której pozostały działki drogowe z wydzielanych wcześniej działek budowlanych. Ponieważ kwestią istotną z punktu widzenia realizacji wydatków budżetowych Gminy w danym roku była skuteczna realizacja ww. inwestycji liniowych, a wszczęcie postępowania administracyjnego nie rokowało szybkiego załatwienia sprawy, Burmistrz powołał zespół do wynegocjowania warunków nabycia przedmiotowych ulic na rzecz Gminy. Podstawą rozpoczęcia negocjacji przez Gminę była opinia sporządzona przez kancelarię rzeczoznawców majątkowych o kształtowaniu się na jej obszarze w danym roku cen transakcyjnych nieruchomości o różnym przeznaczeniu. Zespół negocjacyjny przyjął założenie, że wynegocjonowana cena nie może przekraczać przeciętnych cen transakcyjnych przyległych wielkoobszarowych gruntów budowlanych. Oczekiwania właścicieli gruntu były w początkowej fazie rozmów dużo większe, gdyż zadziało tu przeświadczenie o przysłowiowym postawieniu Gminy „pod ścianą” ze względu na konieczność wykonania zadań budżetowych jak i spełnienia oczekiwań mieszkańców (wyborców) danej miejscowości.

Negocjacje trwały kilka miesięcy i zakończyły się ustaleniem, że cena nabycia będzie się kształtowała na poziomie o kilkadziesiąt procent mniejszym niż ceny działek budowlanych w tej okolicy. Istotnym przełomem w prowadzonych rozmowach z właścicielami gruntu okazało się dotarcie do aktu darowizny w którym notarialnie poświadczyli oni, że wartość przedmiotowych działek kształtuje się na poziomie gruntu rolnego w tej okolicy. W konsekwencji w wyniku długotrwałej ekspozycji tych nieruchomości, upływu czasu niezbędnego do wynegocjowania warunków umowy przez niezależne od siebie strony, które nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy doszło do zawarcia aktu notarialnego i wykreowania w ten sposób ceny gruntu pod drogą publiczną.

Powyższy przykład daje podstawy do postawienia wniosku iż całkowite odrzucenie tezy o rynkowości obrotu gruntami pod drogami publicznymi jest chybione. Jestem przekonany iż wyżej zacytowana transakcja była bardziej rynkowa niż wiele innych zawieranych wyłącznie przez osoby fizyczne. Należy dodać jeszcze jedną okoliczność związaną z nabywaniem gruntów pod drogi publiczne, która nie jest brana pod uwagę przez oponentów możliwości stosowania § 36 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Otóż część odszkodowań za przejmowane z mocy prawa grunty pod drogami nie jest realizowana w formie aktu notarialnego lecz w sytuacji nie równoważenia się kwoty odszkodowania za drogi z opłatą adiacencją z tytułu podziału nieruchomości wypłacana jest na podstawie protokołu będącego wynikiem również długotrwałych negocjacji.

Nie jest również prawdą jakoby szacowanie nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne w trybie § 36 ust. 2 rozporządzenia było wyłącznie korzystne dla obywatela, a mniej korzystne dla podmiotów publicznych. Odnosi się to tylko do terenów miejskich, ale nie wiejskich i terenów rozwojowych. W sytuacji wykreowania na terenie gminy transakcji drogami właściciele nieruchomości położonych na terenie miejskim tracą w zależności w jakim stopniu ceny gruntów pod drogami ukształtowały się w stosunku do gruntów budowlanych, a właściciele nieruchomości na terenach rozwojowych i wiejskich zyskują gdyż ceny gruntów pod drogami znacznie przewyższają ceny gruntów rolnych czy też planowanych do przekształcenia na cele budowlane.

Problematyki renty planistycznej z kolei rodzi określone trudności co do właściwego określenia wzrostu wartości nieruchomości przy uwzględnieniu przeznaczenia nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem planu. Ostatnie orzecznictwo

w tej sprawie (II SA/Bk 760/06 – Wyrok WSA w Białymstoku) jest na pewno cenną pomocą w tej materii i wskazuje, że w sytuacji wystąpienia dłuższej nieciągłości w obowiązywaniu planu miejscowego nie jest zasadnym mechaniczne przyjmowanie stanu przed uchwaleniem planu bez łącznej oceny wpływu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc na wartość zbywanej nieruchomości.

Podsumowanie

W niniejszym artykule zasygnalizowałem podstawowe problemy, które związane są z bieżącą działalnością Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i które winny być przedmiotem refleksji całego środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych w celu doskonalenia metodologii wyceny i właściwego kształtowania naszego zawodu.

Jerzy Dąbek

WYBRANE ZMIANY W PRZEPISACH PRAWNYCH DOTYCZĄCE GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI, POZYSKIWANIA GRUNTÓW DLA REALIZACJI INWESTYCJI INFRASTRUKTURALNYCH I ODRALNIANIA GRUNTÓW ROLNYCH



Jerzy Dąbek
Rzeczoznawca
Majątkowy nr 256

1. Wstęp

W 2008 r. i na początku 2009 r. nastąpiły zmiany w przepisach prawnych, które dotyczą ustawy o gospodarce nieruchomościami, pozyskiwania praw do nieruchomości dla realizacji inwestycji infrastrukturalnych, odralniania gruntów rolnych oraz dostępu do informacji zawartych w operatach ewidencyjnych nieruchomości w zasobach geodezyjnych. Na początku kwietnia 2009 r. Ministerstwo Infrastruktury skierowało do konsultacji środowiskowej projekt (z dnia 27 marca 2009 r.) rozporządzenia Rady Ministrów, zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Jest to długo oczekiwana przez środowisko rzeczoznawców majątkowych zmiana podstawowego przepisu prawnego, stanowiącego podstawę sporządzania operatu szacunkowego i zawierającego regulacje dotyczące między innymi określania wartości nieruchomości dla celów szczególnych.

Nowelizacja ustawy Kodeks cywilny i niektórych innych ustaw (*Dz. U. Nr 116, poz. 731*), obowiązująca od 3 sierpnia 2008 r. wprowadziła do obiegu prawnego nowe ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności przesyłu. Z kolei ustawa z dnia 25 lipca 2008 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (*Dz. U. Nr 154, poz. 958*) zmieniła procedurę wydawania pozwolenia na realizację inwestycji drogowej oraz wprowadziła zmiany w procedurze ustalania wysokości odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa na te cele. Obydwie w/w ustawy zostały omówione w biuletynach rzeczoznawców majątkowych województwa wielkopolskiego nr 1/19 z września 2008 r. i nr 1/20 ze stycznia 2009 r.

Poniżej scharakteryzowano kilka wybranych zmian w przepisach prawnych wprowadzonych w 2008 r. i na początku 2009 r. nowymi ustawami jak również nowelizacjami istniejących ustaw, które dotyczą:

- gospodarki nieruchomościami,
- partnerstwa publicznoprawnego,
- procedury wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji.

- szczególnych zasad przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie linii kolejowych o znaczeniu państwowym,
- szczególnych zasad przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego,
- procedury odralniania gruntów rolnych.

Powyższe zmiany przepisów prawnych dotyczą również uwarunkowań warsztatowych rzeczoznawców majątkowych, związanych z szacowaniem wartości odszkodowań za nieruchomości przejęte z mocy prawa na realizację infrastrukturalnych inwestycji interesu publicznego.

2. Zmiany dotyczące ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

2.1. Konsekwencje wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 kwietnia 2008 r.

Dnia 3 kwietnia 2008 r. Trybunał Konstytucyjny w wyroku (*sygn. akt K 6/05, Dz. U. Nr 59 poz. 369*) orzekł o niezgodności z Konstytucją RP:

- art. 136 ust.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej uogn),
- art. 137 ust.2 uogn,
- art. 229 a uogn,
- art. 15 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (*Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492, z późn. zm.*).

Artykuł 136 ust.6 nie zezwalał na zwrot wywłaszczonego prawa użytkowania wieczystego w przypadku, gdy cel publiczny nie został zrealizowany.

Artykuł 137 ust.2 uniemożliwiał zwrot wywłaszczonej, pozostałej części nieruchomości w przypadku, gdy cel publiczny został zrealizowany tylko na części nieruchomości i gdy nie istniała możliwość zagospodarowania pozostałej części zgodnie z planem miejscowym albo z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Artykuł 229a uniemożliwiał zwrot wywłaszczonej nieruchomości, jeżeli został na niej zrealizowany inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, który w dniu wydania tej decyzji mógł stanowić podstawę wywłaszczenia.

Efektom wyroku Trybunału Konstytucyjnego było wykreślenie w/w przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z dniem ogłoszenia wyroku w Dz. U. Nr 59 z dnia 9 kwietnia 2008 r.

2.2. Ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami

(*Dz. U. Nr 42 poz. 335, obowiązuje od 1 kwietnia 2009 r.*)

Ustawa uchwalona została w celu doprowadzenia do zgodności treści art. 137 ust.2 uogn z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego. Nowe brzmienie art. 137. ust.2 jest następujące:

„Jeżeli w przypadku, o którym mowa w ust.1 pkt. 2, cel wywłaszczenia został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega pozostała część.”

2.3. Ustawa z dnia 15 października 2008 r. o zmianie gospodarki nieruchomościami

(*Dz. U. Nr 220, poz. 1412, obowiązuje od 1 stycznia 2009 r.*)

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadziła uprawnienia dla Ministra Skarbu Państwa gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa przeznaczonymi na potrzeby najważniejszych organów w państwie.

Do zadań ministra należy między innymi gospodarowanie nieruchomościami przeznaczonymi na potrzeby:

- Kancelarii Sejmu,
- Kancelarii Senatu,
- Kancelarii Prezydenta,
- Trybunału Konstytucyjnego,
- Rzecznika Praw Obywatelskich,

- Sądu Najwyższego,
- Naczelnego Sądu Administracyjnego,
- Najwyższej Izby Kontroli,
- Instytutu Pamięci Narodowej,
- Prezesa Rady Ministrów,
- Rządowego Centrum Legislacji,
- ministerstw i urzędów centralnych,
- urzędów wojewódzkich,
- Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

Minister Skarbu Państwa otrzymał uprawnienia do nieodpłatnego przekazania w/w organom nieruchomości w trwały zarząd. Jeżeli jednak nieruchomości te nie są potrzebne tym organom to minister musi przekazać je staroście. Minister może również sprzedać nieruchomości Skarbu Państwa w trybie bezprzetargowym bez potrzeby uzyskiwania zgody od wojewody.

Ustawa nałożyła na ministra obowiązek podania do publicznej wiadomości nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste lub oddania w najem, dzierżawę na okres powyżej 3 miesięcy.

Minister Skarbu Państwa jest odpowiedzialny za:

- prowadzenie ewidencji gospodarowanych przez siebie nieruchomości,
- zarządzanie ich obrotem,
- dokonywanie czynności prawnych bądź faktycznych, w wyniku których mają być one przyjmowane lub wyzbywane,
- oddawanie w trwały zarząd, przenoszenie albo wygaszanie trwałego zarządu,
- ustanawianie na nieruchomościach prawa użytkowania wieczystego.

Wszystkie nieruchomości, którymi gospodaruje Minister Skarbu Państwa muszą znajdować się w prowadzonej przez niego ewidencji.

Od 1 stycznia 2009 r. zmieniły się również zadania starostów w zakresie gospodarowania nieruchomościami, przeznaczonymi dla organów centralnych, które przeszły do kompetencji Ministra Skarbu Państwa. Starostowie zostali ustawowo zobowiązani do przekazania ministrowi, w terminie 2 miesięcy od daty wejścia ustawy w życie, w/w nieruchomości wraz z dokumentacją.

2.4. Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym

(Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100, obowiązuje od 27 lutego 2009 r.)

Ustawa wprowadza zmiany do art. 13 ust. 1a, art. 37 ust.2 pkt.11, art. 68 ust. 1-3 i art. 109 ust.3 pkt. 7 (nowy) uogn.

Nieruchomości publiczne mogą być przekazywane nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-privatnego. Sprzedaż nieruchomości partnerowi prywatnemu lub spółce jako wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego jest dokonywana w drodze bezprzetargowej.

Partnerowi prywatnemu przysługuje prawo pierwokupu (art. 109 ust.3 uogn) w okresie 2 miesięcy w przypadku sprzedaży nieruchomości, będącej wkładem własnym podmiotu publicznego. Analogicznie prawo pierwokupu przysługuje również ostatniemu partnerowi prywatnemu przez rok od zakończenia czasu trwania umowy o partnerstwie publiczno-privatnym.

2.5. Ustawa z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego

(Dz. U. z 2009 r. Nr 42, poz. 340, obowiązuje od dnia 17 kwietnia 2009 r.)

Ustawa wprowadziła zmianę w art. 2, art. 95 i art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W art. 95 został poszerzony katalog podziałów nieruchomości możliwych do dokonania niezależnie od ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Do katalogu dodano wydzielenie części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

W art. 109 do katalogu czynności prawnych, przy których nie przysługuje Gminie prawo pierwokupu została dodana sprzedaż nieruchomości na cele realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

3. Zmiana procedury wydawania ocen oddziaływania na środowisko

Zmiana procedury wydawania ocen oddziaływania na środowisko, dokonywanej dotychczas na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska, nastąpiła ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (*Dz. U. Nr 199 poz. 1227, obowiązuje od 15 listopada 2008 r.*)

Dotychczasowa procedura była niezgodna z prawem wspólnotowym, między innymi z powodu braku należytego zagwarantowania udziału społeczeństwa w sprawach związanych z ochroną środowiska oraz z powodu braku uwzględnienia specyficznych uwarunkowań prawnych w przypadkach, kiedy proces inwestycyjny mógł wpłynąć w negatywny sposób na obszary objęte siecią Natura 2000. W szczególności wydawanie ocen oddziaływania na środowisko na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska było niezgodne z odpowiednimi dyrektywami Unii Europejskiej. W związku z powyższym Polsce groziło wstrzymanie pomocy finansowej z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej na realizację projektów inwestycyjnych.

Od 15 listopada 2008 r. procedura wydawania ocen oddziaływania inwestycji na środowisko oraz udział społeczeństwa w sprawach związanych z ochroną środowiska została przeniesiona z ustawy Prawo ochrony środowiska do nowej ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ustawa ta doprowadziła do zgodności polskie prawo z prawem wspólnotowym w zakresie ocen oddziaływania na środowisko oraz ocen oddziaływania na obszary Natura 2000. Ustawa reguluje kompleksowo następujące kwestie:

- udział społeczeństwa w ochronie środowiska,
- oceny oddziaływania na środowisko,
- oceny oddziaływania na obszary Natura 2000,
- szczegółowe kompetencje i organizację nowo powoływanych organów administracji w zakresie ochrony środowiska.

Ustawa wprowadziła dwuetapowość w procedurach ocen oddziaływania na środowisko. Obowiązek przeprowadzenia postępowania oceny oddziaływania na środowisko dotyczy wydania:

- decyzji o warunkach zabudowy,
- decyzji o pozwoleniu na budowę.

Procedura oceny oddziaływania na środowisko musi spełniać wymogi dotyczące udziału społeczeństwa w takim postępowaniu oraz możliwości kwestionowania decyzji zapadających w konsekwencji takiego postępowania (administracyjnego jak również sądowego).

Ocena oddziaływania na środowisko jest przeprowadzana **w odrębnym postępowaniu tylko przed uzyskaniem decyzji przesądzających o lokalizacji przedsięwzięcia**, a kończącym się wydaniem **decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach** (bez dotychczas istniejącego członu „zgody na realizację przedsięwzięcia”).

Zgodnie z ustawą Prawo budowlane podmioty, które mogą być stronami w postępowaniu w sprawie wydania pozwolenia na budowę są:

- inwestor,
- właściciele, użytkownicy wierzyci lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Prawo wspólnotowe nakazuje umożliwić udział w tego typu postępowaniu zainteresowanej społeczności, w tym zwłaszcza organizacjom ekologicznym.

W związku z powyższym w ustawie z dnia 3 października 2008 r. wprowadzono krąg podmiotów uprawnionych do udziału w postępowaniu o pozwolenie na budowę.

Ustawa dała również podstawę do powołania nowego pionu administracji państwowej w zakresie ochrony środowiska. Jest nim **Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska**,

jako centralny organ administracji państwowej, właściwy w zakresie ocen oddziaływania na środowisko, zarządzania obszarami Natura 2000 i pozostałymi formami ochrony przyrody oraz kwestii dotyczących odpowiedzialności za szkody w środowisku.

Na szczeblu wojewódzkim jako organ niższego stopnia ustawa dała podstawę do powołania 16 regionalnych dyrektorów ochrony środowiska, którzy zostali zobowiązani do przeprowadzania procedury związanej z postępowaniem oceny oddziaływania na środowisko w stosunku do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia takiej oceny oraz do wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Poza tym regionalni dyrektorzy upoważnieni są również do wydawania postanowień kończących postępowania uzgadniające w drugim etapie w celu wydania pozwoleń na budowę.

Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska jest organem nadzorującym i kontrolującym regionalnych dyrektorów oraz organem odwoławczym wobec nich.

Powtórna ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przeprowadzona na etapie pozwolenia na budowę nie jest oceną obligatoryjną. O konieczności jej przeprowadzenia rozstrzyga decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przed decyzją o warunkach zabudowy. Również o przeprowadzenie powtórnej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może wystąpić inwestor lub organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

4. Nowe zasady pozyskiwania gruntów pod linie kolejowe o znaczeniu państwowym

4.1. Ustawowe regulacje obowiązujące od 02.11.2007 r. do 22 stycznia 2009 r.

Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym została znowelizowana ustawą z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz niektórych innych ustaw (*Dz. U. Nr 191, poz. 1374, obowiązuje od dnia 02 listopada 2007 r.*) Z tym dniem wprowadzony został szczególny sposób pozyskiwania gruntów pod budowę linii kolejowych o znaczeniu państwowym (specustawa kolejowa). Ustawa w tym kształcie obowiązywała do dnia 22 stycznia 2009 r.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, na wniosek ministra właściwego do spraw transportu (minister infrastruktury), wydawał wojewoda, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej zawierała w szczególności:

- linie rozgraniczające teren,
- warunki techniczne realizacji inwestycji,
- warunki wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska, ochrony przyrody i ochrony zabytków.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej zatwierdzała projekt podziału nieruchomości. Wojewoda doręczał decyzję wnioskodawcy oraz wysyłał zawiadomienia o wydaniu decyzji właścicielom i użytkownikom wieczystym na adres podany w katastrze nieruchomości. Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej określała termin wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali i innych pomieszczeń. Termin ten nie mógł być krótszy niż 30 dni od dnia, kiedy decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej stała się ostateczna.

Nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren stawały się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym przez wojewodę w odrębnej decyzji.

Ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej stanowiła podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości.

W sprawach dotyczących lokalizacji linii kolejowych nie były stosowane przepisy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Operat szacunkowy określający wartość odszkodowania powinien być sporządzony według dat wskazanych w ustawie:

1. **Data stanu nieruchomości** jest równoznaczna z **datą wydania decyzji wojewody** o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.
2. **Data poziomu cen** jest **datą wydania decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania** przez wojewodę.

Do określania wartości odszkodowania ma zastosowanie przepis § 36 ust.2 p.1, w powiązaniu z § 37 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

4.2. Ustawowe regulacje obowiązujące od 22 stycznia 2009 r.

Nowelizacja ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym ustawą z dnia 6 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (*Dz. U. z 2009 r. Nr 1, poz. 3, obowiązuje od 22.01.2009 r.*) zakłada przyspieszenie budowy, przebudowy i modernizacji linii kolejowych o znaczeniu państwowym oraz określa zasady wywłaszczeń i wypłat odszkodowań dla właścicieli nieruchomości położonych na trasie ich przebiegu. PKP Polskie Linie Kolejowe SA, jako zarządca narodowej infrastruktury kolejowej, występuje o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej o znaczeniu państwowym. Zastępuje w tej roli ministra infrastruktury, który do tej pory był pośrednikiem między inwestorem (PKP PLK) a wojewodą, wydającym taką decyzję, co wydłużało czas jej wydania. Wojewoda zawiadamia właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej. Jeżeli decyzja taka zostanie wydana, staje się automatycznie decyzją wywłaszczeniową.

Zgodnie z nowymi przepisami, z dniem uprawomocnienia się decyzji, nieruchomości znajdujące się w liniach rozgraniczających przechodzą na własność Skarbu Państwa a PKP PLK nabywają prawo użytkowania wieczystego gruntów wydzielonych pod linie kolejowe oraz prawo własności budynków, innych urządzeń i lokali na nich się znajdujących. Dochód uzyskany przez PKP PLK z tytułu nabycia w/w praw jest zwolniony z podatku dochodowego. PKP PLK są również zwolnione z opłat za nabyte prawo użytkowania wieczystego gruntów. Zwolnienia te nie stanowią pomocy publicznej, czyli nie zakłócą konkurencji na rynku Unii Europejskiej. W nowych przepisach uregulowano także kwestię wypłaty odszkodowań za przejęte nieruchomości. Odszkodowania są wypłacane przez PKP PLK, a nie jak dotychczas przez Skarb Państwa.

Ustalenie wysokości odszkodowania odbywa się na zasadzie negocjacji PKP PLK z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w terminie 2 miesięcy od daty kiedy decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej stała się ostateczna. W przypadku braku uzgodnienia wysokości odszkodowania w trybie negocjacji w określonym wyżej terminie wojewoda ustala wysokość odszkodowania w drodze decyzji, w terminie 30 dni od wszczęcia postępowania.

Odszkodowanie za wywłączoną nieruchomość będzie wyższe od wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego o **5 %**, gdy dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty wyda nieruchomość w terminie 28 dni od daty doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji lokalizacyjnej lub od daty kiedy decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna. Dodatkowo właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny otrzymają odszkodowanie powiększone o **10 000 zł**.

Dla ustalenia wysokości odszkodowania w trybie negocjacji albo w trybie wywłaszczenia decyzją wojewody, wartość odszkodowania jest określana przy zastosowaniu przepisu §36 ust.2 p. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, według:

- **stanu nieruchomości** z daty wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej o znaczeniu państwowym,
- **poziomu cen** z daty uzgodnienia wysokości odszkodowania albo z daty wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania.

5. Nowe zasady przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego

Pozyskiwanie nieruchomości dla budowy lotnisk użytku publicznego oraz ustalenie wysokości odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa na te cele zostało uregulowane w nowej ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (*Dz. U. Nr 42, poz. 340, obowiązuje od dnia 17 kwietnia 2009 r.*)

Ustawa określa:

- 1) zasady i warunki przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego przez zakładających lotniska, zarządzających lotniskami, a także Polską Agencję Żeglugi Powietrznej;
- 2) zasady nabywania nieruchomości pod inwestycje w zakresie lotnisk użytku publicznego przez zakładających lotniska, zarządzających takimi lotniskami, a także Polską Agencję Żeglugi Powietrznej.

Przepisów ustawy nie stosuje się do lotnisk użytku publicznego realizowanych na podstawie ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012.

Przez inwestycję w zakresie lotniska użytku publicznego rozumie się budowę, przebudowę lub rozbudowę lotniska użytku publicznego lub urządzeń i obiektów do obsługi ruchu lotniczego. Decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego wydaje właściwy wojewoda nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez zakładającego lotnisko, zarządzającego lotniskiem lub Polską Agencję Żeglugi Powietrznej.

Wnioski takie mogą być składane nie później niż do dnia 31 grudnia 2015 r.

Od decyzji wojewody stronie służy odwołanie do ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego zawiera między innymi:

- 1) określenie linii rozgraniczających teren,
- 2) zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości,
- 3) oznaczenie nieruchomości lub ich części, według katastru nieruchomości,
- 4) termin wydania nieruchomości lub opróżnienia lokali i innych pomieszczeń; termin ten nie może być krótszy niż 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu stała się ostateczna,
- 5) zatwierdzenie projektu budowlanego.

Linie rozgraniczające teren ustalone w decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego stanowią linie podziału nieruchomości.

Nieruchomości przeznaczone na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa albo właściwej jednostki samorządu terytorialnego (w przypadku, gdy zakładającym lotnisko albo zarządzającym lotniskiem jest organ tej jednostki samorządu terytorialnego albo jej samorządowa jednostka organizacyjna) **z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji.** Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości wydaje właściwy wojewoda. Decyzja ustalająca wysokość odszkodowania wydawana jest w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego stała się ostateczna.

Odszkodowanie za nieruchomości przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego przez właściwego wojewodę oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W odniesieniu do lokali mieszkalnych ustalona wartość odszkodowania nie może pogorszyć warunków mieszkaniowych dotychczasowego właściciela.

Wojewoda może nabyć od dotychczasowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomość objętą decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w drodze umowy, zawartej nie później niż w terminie 7 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego stała się ostateczna.

W takim przypadku decyzji ustalającej wysokość odszkodowania za nieruchomość objętą tą umową nie wydaje się. Wysokość odszkodowania wypłacanego na podstawie umowy jest określana tak samo jak wysokość odszkodowania ustalanego w trybie wywłaszczenia, jeżeli umowa nie stanowi inaczej.

Jeżeli dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego zawarł umowę, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5 % wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

W przypadku, gdy decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wydzielony lokal mieszkalny, **wysokość odszkodowania**

przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zamieszkałemu w tym budynku albo lokalu, powiększa się o kwotę 10.000 zł w odniesieniu do tej nieruchomości, jeżeli zawarł umowę.

Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu (z wyłączeniem kwot 5% wartości nieruchomości i 10000 zł) i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych, ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkownika wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkownika wieczystego.

Jeżeli przejęta jest część nieruchomości na realizację lotniska użytku publicznego, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, właściwy wojewoda albo właściwy organ zarządzający jednostki samorządu terytorialnego (w przypadku, gdy zakładającym lotnisko albo zarządzającym lotniskiem jest organ tej jednostki samorządu terytorialnego albo jej samorządowa jednostka organizacyjna) jest obowiązany do nabycia tej części nieruchomości, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego.

Koszty nabycia nieruchomości na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, w tym odszkodowania, są finansowane ze środków Skarbu Państwa.

Koszty nabycia nieruchomości finansuje jednostka samorządu terytorialnego w przypadku, gdy zakładającym lotnisko albo zarządzającym lotniskiem jest organ jednostki samorządu terytorialnego albo jej samorządowa jednostka organizacyjna.

W przypadku inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego realizowanej przez Polską Agencję Żeglugi Powietrznej koszty nabycia nieruchomości pokrywa ta agencja.

Polska Agencja Żeglugi Powietrznej otrzymuje z mocy prawa, nicodpłatnie, w użytkowanie wieczyste nieruchomości objęte decyzją o zezwoleniu a realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, wydaną na wniosek Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej. Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego są obowiązane zawrzeć z zakładającym lotnisko albo zarządzającym lotniskiem umowę dzierżawy na okres nie krótszy niż 30 lat, której przedmiotem są nieruchomości objęte decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Czynsz dzierżawny określony w umowie ustala się w wysokości nie odbiegającej od typowych na obszarze danego województwa.

6. Zmiana ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – nowe zasady odralniania gruntów rolnych

Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (*Dz. U. z 2008 r. Nr 237, poz. 1657, obowiązuje od 01 stycznia 2009 r.*) wprowadziła nowe zasady odralniania gruntów rolnych.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych polega przede wszystkim na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne (art. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

Przy odrolnieniu lub odlesieniu gruntów obowiązuje **dwuetapowa procedura**:

- zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych** na nierolne i nieleśne dokonywana jest w trybie uchwalenia nowego albo zmiany istniejącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ust.1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych) jak również po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenia (art. 11 ust.1 ustawy po nowelizacji),
- wyłączenie gruntu z produkcji rolnej lub leśnej** następuje decyzją właściwego organu za uiszczeniem należności i opłat rocznych a w odniesieniu do gruntów leśnych także jednorazowego odszkodowania w przypadku dokonania przedwczesnego wyciębu drzewostanu (art. 11 i 12 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

6.1. Zmiana zasad odrolnienia gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast od 01 stycznia 2009 r.

Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wyjęła spod ochrony **użytki rolne wszystkich klas bonitacyjnych**, położone w granicach administracyjnych miast **oraz klasy IV – VI pochodzenia mineralnego na obszarach wiejskich**. Nie oznacza to jednak, że grunty te automatycznie zostały pozbawio-

ne statusu rolnego. To, czy można grunt odrolnić, zależy od tego, czy jest dla danego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, czy też go nie ma. Jeżeli dla danej działki jest plan zagospodarowania przestrzennego, to on przesądza o jej statusie.

W przypadku braku planu miejscowego wykorzystanie odrolnionych gruntów do celów inwestycyjnych będzie możliwe dopiero po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Gmina musi ją wydać, jeżeli wnioskodawca spełni wymagania określone w art. 61 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Od dnia 1 stycznia 2009 r. **zwolnione są z obowiązku odrolnienia grunty rolne stanowiące użytki rolne, położone w granicach administracyjnych miast** (dodany art. 5b do ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

Gruntami rolnymi w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych są grunty:

- 1) określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne,
- 2) pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
- 3) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
- 4) pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych,
- 5) parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi,
- 6) pracowniczych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych,
- 7) pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
- 8) zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa,
- 9) torfowisk i oczek wodnych,
- 10) pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Z kolei, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków *Dz. U. Nr 38, poz. 454* **do użytków rolnych** zaliczane są:

- 1) grunty orne, oznaczone symbolem – R,
- 2) sady, oznaczone symbolem złożonym z litery „S” oraz symbolu odpowiedniego użytku gruntowego, stanowiącego część składową oznaczenia klasy gleboznawczej gruntu, na którym założony został sad,
- 3) łąki trwałe, oznaczone symbolem – Ł,
- 4) pastwiska trwałe, oznaczone symbolem – Ps,
- 5) grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem złożonym z litery „B” oraz symbolu odpowiedniego użytku gruntowego, stanowiącego część składową oznaczenia klasy gleboznawczej gruntu, na którym zostały wzniesione budynki, np. B-R, B-Ł, B-Ps,
- 6) grunty pod stawami, oznaczone symbolem – Wsr,
- 7) rowy, oznaczone symbolem – W.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że do użytków rolnych nie są zaliczane grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych. Stąd wniosek, że grunty te podlegają wyłącznie z produkcji rolnej.

Odrolnienie użytków rolnych położonych w granicach administracyjnych miast z mocy prawa nie oznacza, że grunty te utraciły charakter rolny. Właściciele gruntów rolnych nie będą zmuszeni do uzyskania decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej. Poza tym w dalszym ciągu za taki grunt będzie płacony podatek rolny, a nie od nieruchomości, co nastąpi dopiero po zabudowie gruntu.

6.2. Zmiana zasad przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

Od dnia 1 stycznia 2009 r. **nie jest wymagana zgoda marszałka województwa na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze:**

- gruntów rolnych położonych poza granicami administracyjnymi miast, stanowiących użytki rolne klas IV, wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego,

- gruntów rolnych położonych poza granicami administracyjnymi miast, stanowiących użytki rolne klas V-VI, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego i torfowisk.

Zwolnienie to dotyczy także przypadku, gdy obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 1 ha.

W konsekwencji, po nowelizacji ustawy **obowiązek uzyskania zgody odpowiedniego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne obejmuje:**

- 1) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 0,5 ha – wymagana jest zgoda ministra właściwego ds rozwoju wsi lub upoważnionej przez niego osoby;
- 2) grunty leśne stanowiące własność Skarbu Państwa – wymagana jest zgoda ministra właściwego ds środowiska lub upoważnionej przez niego osoby;
- 5) pozostałe grunty leśne – wymagana jest zgoda marszałka województwa, wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

6.3. Zmiana zasad wyłączenia gruntów rolnych z produkcji od dnia 1.01.2009 r.

Z procedury wyłączenia są zwolnione wszystkie grunty rolne, stanowiące **użytki rolne** położone w granicach administracyjnych miast.

Nie jest również wymagane wyłączenie z produkcji rolnej **gleb pochodzenia mineralnego klas IV, IVa, IVb, V i VI** położonych poza granicami administracyjnymi miast.

Uchylony został przepis (art. 12 ustawy), który dawał uprawnienie podjęcia uchwały przez radę gminy objęcia ochroną gruntów rolnych zaliczonych do klasy IV, wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i nałożenia na wnioskodawcę obowiązku wniesienia należności i opłaty rocznej za wyłączenie takich gruntów z produkcji rolnej.

Natomiast **wyłączenie gruntów wymienionych poniżej może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie** (art. 11 ust. 1 znowelizowanej ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych):

- użytki rolne, położone poza granicami administracyjnymi miast, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczone do klas I, II, III, IIIa, IIIb,
- użytki rolne klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzone z gleb pochodzenia organicznego,
- grunty wymienione w art. 2 ust.1 pkt. 2-10 ustawy (p. 3.3.6. p.2 -10),
- grunty leśne, przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne.

W decyzji zezwalającej na wyłączenie określone są należności i opłaty roczne, a w odniesieniu do gruntów leśnych także jednorazowe odszkodowanie w razie dokonania przedwczesnego wyrębu drzewostanu.

W przypadku zamiaru wyłączenia z produkcji rolnej gleb **pochodzenia organicznego** klas IV, IVa, IVb, V i VI, położonych poza granicami administracyjnymi miast, wprowadzono zasadę, że **organ wydający decyzję o wyłączeniu jest związany wnioskiem o wyłączenie**, a decyzja ma jedynie charakter deklaratoryjny (art. 11 ust. 1b). Organ nie może wydać decyzji odmownej.

W razie zbycia gruntu, co do którego wydano decyzję o wyłączeniu z produkcji, a nie wyłączonego jeszcze z produkcji, obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych ciąży na nabywcy, który wyłączył grunt z produkcji. Zbywający jest obowiązany uprzedzić nabywcę o tym obowiązku.

Poza tym zmiana ustawy wprowadziła umorzenie z mocy prawa wszystkich postępowań wszczętych przed 01.01.2009 r. w sprawach:

- o wydanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne, położonych w granicach administracyjnych miast,
- o wydanie decyzji zezwalających na wyłączenie z produkcji użytków rolnych, położonych w granicach administracyjnych miast.

7. Zmiana ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne

Ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2009 r. Nr 42, poz. 334, obowiązuje od dnia 1 kwietnia 2009 r.) wprowadziła **jawność informacji o gruntach, budynkach i lokalach. Informacje te są jawne i powszechnie dostępne**. Wypisy z operatów ewidencyjnych zawierające dane osobowe starosta jest zobowiązany wydać na żądanie:

- 1) właścicieli lub osób fizycznych i prawnych, w których władaniu znajdują się grunty, budynki lub lokale będące przedmiotem wypisu,
- 2) podmiotów publicznych lub podmiotów nie będących podmiotami publicznymi, realizującymi zadania publiczne na podstawie odrębnych przepisów albo na skutek powierzenia lub zlecenia przez podmiot publiczny, które związane są z gruntami, budynkami lub lokalami będącymi przedmiotem wypisu,
- 3) innych podmiotów, niż wymienione w pkt. 1 i 2, które mają interes prawny związany z gruntami, budynkami lub lokalami będącymi przedmiotem wypisu.

Wypisy i wyrysy z operatów ewidencyjnych są odpłatne.

Nieodpłatnie wypisy i wyrysy wydawane są na żądanie:

- 1) prokuratury;
- 2) sądów, działających w sprawach publicznych,
- 3) organów kontroli państwa w związku z wykonywaniem przez te organy ich ustawowych zadań,
- 4) organów administracji rządowej oraz jednostek samorządu terytorialnego, w związku z ich działaniami dotyczącymi praw do nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego.

8. Uwagi do projektu zmiany rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Projekt rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2009 r. mieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego datowany 27 marca 2009 r. został przesłany do konsultacji środowiskowych przez Ministerstwo Infrastruktury. Projekt ten różni się w znacznym stopniu od wersji zaproponowanej przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Główna zmiana dotyczy wyceny nieruchomości przeznaczonych i zajętych pod drogi publiczne, która została zamieszczona w nowo zredagowanych § 36 i § 37.

Przytoczona poniżej nowa treść §36 ust. 2 z pewnością budzić będzie największe emocje środowiska rzeczoznawców majątkowych:

„W przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa część nieruchomości, wartość rynkową tej części określa się jako różnicę między wartością rynkową całej nieruchomości a wartością rynkową części nieruchomości nie objętej decyzją. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.”

Z logicznego punktu widzenia przepis ten jest poprawny, ponieważ umożliwi uwzględnienie w wartości wydzielonej części nieruchomości pod drogę publiczną odszkodowania za zmniejszenie wartości części nieruchomości pozostającej przy właścicielu. W nowych uwarunkowaniach prawnych właściciele i użytkownicy wieczystości nie mogą dochodzić tego roszczenia na podstawie art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na to, że przepisy tej ustawy są wyłączone w ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Wydaje się zasadnym, aby treść § 36 ust. 2 była rozszerzona o wyjaśnienie, czy nieruchomość należy rozumieć w znaczeniu wieczystoksięgowym, jako zbiór wszystkich działek wpisanych do działu I księgi wieczystej, czy też jako działkę ewidencyjną, odrębnie oznaczoną w rejestrze gruntów, z której została wydzielona działka gruntu przeznaczona pod nową drogę publiczną, ewentualnie kiedy cała działka znalazła się w pasie drogowym i przeszła z mocy prawa na własność podmiotu publicznego.

Nowa regulacja zawarta w ustępie 2 powiększa zdecydowanie zakres wyceny. W związku z tym proponuje się rozważyć zmianę treści ust. 2 poprzez zastąpienie jej odpowiednio treścią aktualnego § 54 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Spowoduje to wyeliminowanie określania wartości budynków, budowli i urządzeń trwale z gruntem związanych, zlokalizowanych na częściach nieruchomości pozostających przy właścicielu lub użytkownikowi wieczystem.

Długo oczekiwana przez rzeczoznawców majątkowych zmiana sposobu określania wartości działek gruntu wydzielonych z nieruchomości rolnych i leśnych znalazła swój wyraz w nowej treści ust.4:

„W przypadku, gdy nieruchomość albo jej część w dniu wydania decyzji była przeznaczona na cele rolne lub leśne, wartość nieruchomości albo wartość części nieruchomości objętej decyzją określa się zgodnie z ust. 1 – 3 oraz powiększa się o kwotę ustaloną według wzoru:

$$W_p = P \times W_m \times W_a$$

gdzie:

- W_p – kwota, o którą powiększa się wartość. W przypadku, gdy kwota W_p jest większa niż różnica między wartością nieruchomości określoną zgodnie z ust. 1 – 3, a wartością iloczynu $P \times W_m$, jako wartość W_p przyjmuje się w/w różnicę;
- P – powierzchnia gruntów objętych decyzją;
- W_m – wartość 1m² gruntów przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, położonych w bliskim sąsiedztwie gruntów stanowiących przedmiot wyceny, określona na podstawie analizy rynku lokalnego;
- W_a – współczynnik uwzględniający alternatywny sposób użytkowania, o którym mowa w art. 134 ust. 4 ustawy, ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości od 0,10 do 0,30 na podstawie badania rynku nieruchomości, biorąc pod uwagę:
- relacje występujące między cenami gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe a cenami gruntów przeznaczonych na cele rolne,
 - lokalizacje gruntów, w tym stopień zurbanizowania miejscowości,
 - klasy gleboznawcze gruntów,
 - trendy rynkowe wzrostu cen nieruchomości wynikające z zamiaru budowy drogi publicznej."

Nowa treść §50 ust.3 brzmi:

„W przypadku, gdy przed uchwaleniem obowiązującego planu miejscowego nie obowiązywał plan miejscowy przy określaniu wartości nieruchomości dla celów, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem planu.”

Ustalanie faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem planu na datę jego wejścia w życie nastęrcza rzeczoznawcom majątkowym dużo kłopotu.

Często zdarza się, że należy ustalić faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości 3 lub 4 lata wstecz od daty sporządzenia operatu szacunkowego. Ustalanie faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości nie powinno obciążać rzeczoznawcy majątkowego, jest to obowiązek organu, który powinien dokonać jego ustalenia w drodze rozprawy administracyjnej, zgodnie z przepisami kpa.

Zapis tego obowiązku powinien znaleźć swoje odzwierciedlenie w dodanym zdaniu do § 50 ust.3.

Nowa treść §56 ust.2 otrzymała brzmienie:

„Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysiący złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.”

Ustawodawca powoli dostrzega, że oszacowana wartość nieruchomości w operacie szacunkowym jest liczbą przybliżoną, która podlega regułom Bradisa-Kryłowa i należy ją zaokrąglić do racjonalnej ilości cyfr znaczących.

Treść § 56 ust.2 pozostanie pusta dopóty, dopóki nie zostaną wprowadzone do programu szkoleniowego rzeczoznawców majątkowych elementy statystyki matematycznej, w tym zasady zaokrąglania liczb przybliżonych.

8.1. Konieczność poszerzenia zmiany rozporządzenia

Projekt zmiany rozporządzenia został opracowany już po zmianie ustawy Kodeks cywilny, która wprowadziła do obiegu prawnego nowe ograniczone prawo rzeczowe – służebność przesyłu. Niestety, w projekcie brak jest najmniejszej wzmianki dotyczącej szczególnej regulacji określania wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu.

Rzeczoznawcy majątkowi zostali sami z problemem, który lawinowo narasta.

Oprócz wysuwanych roszczeń o ustanowienie służebności przesyłu są wysuwane roszczenia o bezumowne korzystanie z nieruchomości. Problem jest na tyle nabrzmiały, że sposób ustalania wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu i za bezumowne korzystanie z nieruchomości musi zostać uregulowany w stosownym akcie prawnym.

Nie wolno całego ciężaru przerzucać na rzeczoznawców majątkowych, bo częstokroć przerasta to ich możliwości. Na fakt ten zwracają uwagę specjaliści z branży energetycznej.

Między innymi wiodące podmioty gospodarcze branży paliwowo-energetycznej sporządziły w lutym 2009 r. **„Raport o wpływie uregulowań prawnych na warunki eksploatacji i rozwoju infrastruktury technicznej liniowej sektora paliwowo-energetycznego decydującej o bezpieczeństwie energetycznym kraju”**.

Raport jest wspólnym opracowaniem firm:

1. Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz System S.A.
2. Izba Gospodarcza Gazownictwa.
3. Polskie Towarzystwo Przesyłu i Rozdziału Energii Elektrycznej.
4. Polskie Sieci Elektroenergetyczne Operator S.A.
5. Towarzystwo Rozwoju Infrastruktury Prolinea.
6. Izba Gospodarcza Ciepłownictwo Polskie.
7. Przedsiębiorstwo Eksploatacji Rurociągów Naftowych "Przyjaźń" S.A.

Obszerny fragment raportu został przytoczony poniżej.

*„W chwili obecnej brak jest jakichkolwiek doświadczeń w ustanawianiu służebności przesyłu. Jej uzyskanie dla istniejących lub realizowanych inwestycji w zakresie korzystania z nieruchomości, czy też odpłatności wymaga praktycznie kierowania sprawy na drogę sądową. **Prawomocnego wyroku oczekiwać należy po kilku, kilkunastu latach postępowania, co może całkowicie zablokować inwestycję, zagrażać bezpieczeństwu energetycznemu państwa i powodować olbrzymie straty finansowe. Ustawodawca zupełnie pominął kryteria i sposób ustalania wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. W chwili obecnej trzeba kierować się kryterium cen rynkowych, których de facto nie ma. Można rozstrzygnięcie tego zagadnienia powierzyć rzeczoznawcom majątkowym lub też powinien rozwiązać je ustawodawca stosownym aktem prawnym.***

To drugie rozwiązanie jest lepsze, nie budzi żadnych wątpliwości w praktyce stosowania i sprawdzilo się w innych krajach unijnych. Powierzenie sprawy rzeczoznawcom powoduje rozbieżności w wycenach, stosowanie stawek jak dla najmu lub dzierżawy, a także konflikty interesów. Problem stwarza też olbrzymia ilość działek, przez które przebiegają urządzenia liniowe i wynikająca stąd ilość spraw związanych z ustanowieniem służebności przesyłu.

Przewlekłość procesów sądowych skutecznie zablokuje stosowanie służebności przesyłu. Pojawiają się także dowolnie wysokie roszczenia właścicieli, niejednokrotnie przewyższające wartość samej nieruchomości.

*Wielość takich sporów poważnie zagrazi funkcjonowaniu przedsiębiorstw energetycznych. Ustawodawca nie dokonał analizy skutków finansowych dla operatorów sieci związanych z wprowadzeniem tego przepisu. **Dziś, w kilka miesięcy po wejściu w życie tych przepisów, obserwuje się poważny wzrost liczby i kwot roszczeń oraz ilości spraw sądowych.***

Innym mankamentem służebności przesyłu jest możliwość jej stosowania wyłącznie względem właścicieli nieruchomości, z wyłączeniem użytkowników wieczystych. W praktyce przedsiębiorstwa sieciowe będą zmuszone uzgadniać zakres służebności przesyłu oraz wypłacać stosowne wynagrodzenie właścicielowi gruntu, czyli w większości przypadków Skarbowi Państwa, z pominięciem woli, a nawet wiedzy użytkownika wieczystego.

Problem stwarza rozmiar roszczeń finansowych zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości, którzy wielokrotnie chcą zrobić tzw. „interes życia” i zapewnić sobie stałe źródło wysokich dochodów. Orzecznictwo sądów jest w tej kwestii bardzo zróżnicowane, podobnie jak opinie biegłych sądowych ustalających zakres korzystania z nieruchomości oraz wysokość wynagrodzenia. Stale rośnie ilość takich sporów. Poważne problemy i napięcia powstają w sytuacji potrzeby pilnego usuwania awarii urządzeń przedsiębiorcy położonych na cudzych gruntach, przeprowadzania remontów, modernizacji, konserwacji i naprawy tych urządzeń. Utrudnienia skutkują koniecznością wypłat wysokich odszkodowań, pozyskania decyzji administracyjnych albo przeprowadzenia prac w oparciu o znacznie droższe technologie. Wszystko to znacząco podnosi koszty oraz wydłuża, a często wręcz uniemożliwia dokonanie niezbędnych napraw i modernizacji oraz budowy nowoinfrastruktury sieciowej.

Wniosek z powyższego jest tylko jeden. Środowisko rzeczoznawców majątkowych powinno odwrótnie wystąpić z inicjatywą legislacyjną do Ministerstwa Infrastruktury o poszerzenie projektu zmiany rozporządzenia Rady Ministrów o szczególne uregulowanie prawne dotyczące ustalania wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu i wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

LISTA CZŁONKÓW STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Lp.	Nazwisko i imię	Nr upr	Miejscowość	Telefon	e-mail
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	0 602677045	anbud_poznan@op.pl
2.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	0 501617071	jand_poz@o2.pl
3.	Bałkowski Robert	3660	Wolsztyn	0 602248569	brit@oranet.pl
4.	Banaszak Jerzy	866	Poznań	0 605277866	jerzy.banaszak@interia.pl
5.	Banaś Ewa	1134	Poznań	0 602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
6.	Barczyk Wojciech	3661	Konin	0 604858141	ga.marek@wp.pl
7.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	0 504201851	wieslawa.bartosiewicz@op.pl
8.	Bak Ewa	3804	Krotoszyn	0 627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
9.	Bak-Horala Grażyna	3505	Leszno	0 600270458	horala@tlen.pl
10.	Bednarek Roman		Poznań	0 601876116	bednarek@wkp.top2.pl
11.	Bepirszcz Dorota	4225	Poznań	0 600383493	dorota_bepirszcz@krm.com.pl
12.	Berendt Edmund	1546	Piła	0 672122155	edmund.berendt@neostrada.pl
13.	Berus Marcin	4130	Poznań	0 604947414	marcinberus@echostar.pl
14.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	0 508374310	r.bialasik@interia.pl
15.	Bielawiak Marcin		Chodzież	0 508318156	marcin.bielawiak@op.pl
16.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	0 602303533	wyceny@poczta.fm
17.	Binek Agnieszka	735	Poznań	0 606455287	agnieszka.binek@citigroup.com
18.	Błaszczak Marek	3662	Kobylnica	0 600597743	markusm@vp.pl
19.	Błażek Marian	2861	Pobiedziska	0 603891858	marianblazek@onet.pl
20.	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	0 603136393	ewa.bogdanska@poczta.onet.pl
21.	Bruss Justyna	4533	Skoki	0 509949685	jbruss@tlen.pl
22.	Bryl Marek	1849	Konin	0 693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
23.	Bujakowski Waldemra	4433	Pobiedziska	0 667160313	bujakowski@poczta.onet.pl
24.	Choraży Elżbieta		Piła	0 662058644	ellachor1@wp.pl
25.	Cieloszyk Joanna	4264	Poznań	0 607107017	joanna_cieloszyk@o2.pl
26.	Cieślak Maria	2576	Konin	0 600294435	mariacieslak@icpnet.pl
27.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	0 604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
28.	Czekafa Dariusz	2577	Sieraków	0 607538638	keradcz@poczta.onet.pl
29.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	0 502564222	geoconsult@eastwest.com.pl
30.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	0 673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
31.	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomyśl	0 614422893	amiroslawska@wp.pl
32.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	0 602136900	robert.dobrzynski@geneva.pl
33.	Dolata Jerzy	868	Kościan	0 655122869	jerzy.dolata@op.pl
34.	Domagalski Lech	3627	Wielkowieś	0 601160987	lechdomagalski@neostrada.pl
35.	Domżańska Teresa	892	Kaczory	0 601893176	grunia8@wp.pl
36.	Dudek Monika	4179	Poznań	0 606437146	monika_dudek@o2.pl
37.	Dygula Maciej	3848	Chodzież	0 602616603	maciej.dygula@post.pl
38.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	0 672132571	taksator@cil.pl
39.	Florek Piotr	3560	Konin	0 601724468	pflorek_xl@wp.pl
40.	Futro Adam	1670	Poznań	0 602382995	adam.futro@neostrada.pl
41.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	0 602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl
42.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	0 692840604	lukegli@poczta.onet.pl
43.	Górecki Tomasz	2791	Poznań	0 618218269	t_gorecki@o2.pl
44.	Górna Katarzyna	4560	Poznań	0 693530061	gornak1@interia.pl
45.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	0 603889439	dc@gradzik.pl
46.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	0 694406984	malgorzata@pioch.pl
47.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	0 608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
48.	Gryśka Krystyna	2280	Kobylnica	0 603612520	krystyna_gryska@po.home.pl
49.	Grzelczak-Skarżyński Krzysztof		Swarzędz	0 604239608	grzelczak@onet.eu
50.	Halec Franciszek	1281	Leszno	0 601793494	halec-wycena@wp.pl
51.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	0 618740480	
52.	Hermann Barbara	4631	Poznań	0 501644898	bphermann@wp.pl
53.	Hećka Maria	1739	Czarnków	0 606648975	merhec@wp.pl
54.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	0 602120708	danhoff@interia.pl
55.	Hołubicka Barbara		Poznań	0 508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
56.	Husiar Bogdan	872	Poznań	0 618681539	husbud@poczta.onet.pl
57.	Hyży Grzegorz	2351	Święciechowa	0 601818176	orzhyzy@wp.pl

1.	2.	3.	4.	5.	6.
58.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	0 607568018	jarjab@wp.pl
59.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Poznań	0 602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
60.	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	0 618480166	ajakubowski@projnorm.pl
61.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	0 607583525	ajanaszewski@op.pl
62.	Janczy Mirosława	496	Poznań	0 601148199	sigma_poznan@op.pl
63.	Janiak Leonard	873	Leszno	0 655201138	m.janiak@interia.pl
64.	Janicki Andrzej	2187	Konin	0 507034664	ekspertgrunt@poczta.internetdsl.pl
65.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	0 502528240	Zjwycena@op.pl
66.	Jorzak Czesław	1282	Poznań	0 603601134	czej@neostrada.pl
67.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	0 609794781	ablegat@o2.pl
68.	Jonas Adam	4296	Konin	0 632401195	ajonas@konet.pl
69.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	0 605693795	brygida.popko@gmail.com
70.	Jurczykowski Paweł	4473	Przeźmierowo	0 602663955	mjpgurcz@neostrada.pl
71.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	0 601949039	wycena@operat.biz
72.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	0 695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
73.	Kamiński Jerzy		Gniezno		
74.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	0 672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
75.	Kapustka Zbigniew	2034	Poznań	0 501087042	patronex@neostrada.pl
76.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	0 612834638	erine.ak@interia.pl
77.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	0 660059484	juwer@wp.pl
78.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	0 609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
79.	Kędziora Paweł		Kórnik	0 603126673	pawel.kedziora@autograf.pl
80.	Kilanowska Iwona	3467	Pobiedziska	0 509348788	ikilka@hotmail.pl
81.	Kin Jerzy	2117	Leszno	0 508088655	kin@juel.com.pl
82.	Knopik Marek	4392	Kobylnica	0 606909373	marek.knopik@unilever.com
83.	Kończyczo Krzysztof	1284	Rawicz	0 503091922	azymutrawicz@interia.pl
84.	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	0 603393407	bodas13@wp.pl
85.	Konieczny Edward		Poznań	0 508200851	eduardo7@wp.pl
86.	Konieczny Tomasz	4348	Luboń	0 508272610	tkonieczny@rejtravel.pl
87.	Korbolewski Józef	3532	Konin	0 507770886	wycena@konin.lm.pl
88.	Kordos Elżbieta	739	Śrem	0 601985780	ekordos@elkorm-nieruchomosci.pl
89.	Kosmowski Michał	169	Poznań	0 618339829	michalkosmowski@wp.pl
90.	Kozłowiec Marek	4419	Bierzglinek	0 604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
91.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	0 614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
92.	Kubiaczyk-Półka Maria	2394	Gniezno	0 601863041	mkubiaczyk@poczta.onet.pl
93.	Kubiak Hanna	4494	Czarnków	0 602113884	hanna.kubiak@gazeta.pl
94.	Kujanek Eugeniusz	3396	Poznań	0 601343638	p1kujanek@tlen.pl
95.	Kujawa Lidia	2354	Leszno	0 503023230	info@nieruchomosci-leszno.pl
96.	Kujawińska Anna	3397	Skórzewo	0 696748313	rm.ak@wp.pl
97.	Kujawiński Donat	2794	Skórzewo	0 602177605	brmdk@poczta.wp.pl
98.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	0 505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
99.	Kupś Henryk	4373	Poznań	0 694404764	henryk_kups@wp.pl
100.	Lazarek Edmund		Strzałkowo	0 502105454	consulting@ nieruchomosci-lazarek.pl
101.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	0 606691815	wycenazi@wp.pl
102.	Liberkowski Maciej	2120	Nowy Tomyśl	0 602120755	m.liberkowski@wp.pl
103.	Linda Piotr	698	Szamotuły	0 612927846	linexx@o2.pl
104.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wielk.	0 627356617	elzbieta.lis@wp.pl
105.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wielk.	0 697198269	piotrekulis@gmail.com
106.	Lis Tomasz	170	Luboń	0 602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
107.	Łakowicz Halina	2478	Piła	0 600261575	halina@inter-c.pl
108.	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	0 501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
109.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	0 602229687	punio.mimar@op.pl
110.	Maciejak Andrzej	1804	Września	0 614362196	
111.	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	0 618232991	jusma@buziaczek.pl
112.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	0 602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
113.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	0 601875169	kawit@onet.pl
114.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	0 618102955	kasiamałecka@wp.pl
115.	Małecka-Piłuska Magdalena	4035	Kobylnica	0 603317812	magda.piluska@geneva.pl
116.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	0 601775218	z.malecki@info.com.pl
117.	Mańkowski Stefan	2796	Poznań	0 618624535	
118.	Marć Robert	4495	Warszawa	0 606113998	robertmarc@o2.pl
119.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	0 501976285	mariamar1@wp.pl

1.	2.	3.	4.	5.	6.
120.	Marszałek Paweł	4664	Leszno	0 605252737	marszalek56@gmail.com
121.	Mazur Roman	3612	Leszno	0 601179819	bonmazur@wp.pl
122.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	0 614475039	wycela@o2.pl
123.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	0 600413250	przemyslaw.maka@real-livor.pl
124.	Menke Bogdan	3400	Poznań	0 602435105	Bogdan.menke@neostrada.pl
125.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	0 604630749	promex@post.pl
126.	Michalak Leszek	2189	Łąd	0 604151183	mipro@pro.onet.pl
127.	Michalska Lidia	3535	Wałcz	0 600163094	
128.	Mieloch Anna	2797	Poznań	0 618269292	anna_mieloch@interia.eu
129.	Mieszczanowicz Łajma	1470	Kicin	0 603936683	hasko@hasko.com.pl
130.	Mikołajczak Alicja	1135	Poznań	0 601854799	kosztbud@horyzont.com.pl
131.	Mikołajczak Jarosław	3279	Poznań	0 603179078	boiwn1999@poczta.onet.pl
132.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	0 605738157	poz-bud@wp.pl
133.	Mizera Maciej	171	Poznań	0 602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
134.	Mizeraczyk Ryszard	2591	Poznań	0 601180020	ryszard.mizeraczyk@bhu.com.pl
135.	Mocek Danuta	3348	Poznań	0 600455187	danka61@poczta.onet.pl
136.	Mstowski Wiesław	1472	Poznań	0 618788767	wieslaw.mstowski@anwo.poznan.pl
137.	Murias Jerzy	700	Czarnków	0 604645958	jerzymurias@tlen.pl
138.	Narbutowicz Stanisław		Poznań	0 601711993	
139.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	0 604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
140.	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	0 605780902	constans@nieruchomoscioferty.pl
141.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	0 602677148	szacunek24@wp.pl
142.	Nowak Piotr	1852	Środa Wlkp.	0 503038880	pbn@wp.pl
143.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	0 601439127	agolek19@poczta.onet.pl
144.	Obremska Hanna	174	Poznań	0 604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
145.	Osmola Sylwester		Poznań	0 601916257	smosmola@pro.onet.pl
146.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	0 601783828	kancelaria@szacunek.pl
147.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	0 602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
148.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wlkp.	0 697350438	tomek.asia@op.pl
149.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	0 606376124	martyna.pawlowska@cwm.pl
150.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	0 606518801	spazdej@tlen.pl
151.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	0 632723845	
152.	Pęczak Jan	1286	Kościan	0 655121815	wycena@post.pl
153.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	0 605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
154.	Płociennik Maciej	907	Rawicz	0 655454850	maciejplociennik@op.pl
155.	Podziemski Wojciech	3494	Wągrowiec	0 672621113	podziemski@o2.pl
156.	Polcyn Małgorzata	4528	Poznań	0 606627587	polcyn_m@poczta.fm
157.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	0 603536453	pospiech25@wp.pl
158.	Pospieszński Andrzej	3040	Gostyń	0 602465821	beaposp@wp.pl
159.	Postoń Anna	4740	Poznań	0 608047554	anna.postol@o2.pl
160.	Poszyler Anna	1136	Puszczykowo	0 601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
161.	Pryl Teresa	878	Poznań	0 603348901	tpryl@poczta.onet.pl
162.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	0 502283989	dppuchalski@interia.pl
163.	Radwan Maciej	1474	Poznań	0 502614277	maciej.radwan@mdr.com.pl
164.	Rajczyk Robert	3778	Poznań	0 661444222	robra@wp.pl
165.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	0 608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
166.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	0 612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
167.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	0 502876349	a.ratajszczak@wp.pl
168.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	0 601374154	p.regulski@neostrada.pl
169.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	0 604258121	trezbud@poczta.onet.pl
170.	Rędziński Jan	536	Poznań	0 602260500	baucorex@poczta.wp.pl
171.	Rosada Marek	3307	Poznań	0 602231893	mark-consulting@hat.pl
172.	Rozsak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	0 602380999	krdet@tolkmitt.pl
173.	Rusin Jan	3409	Konin	0 632432949	
174.	Rusin Krzysztof	4298	Stare Miasto	0 601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
175.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	0 503142561	katarzyna.rutkowska@cwm.pl
176.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	0 692427239	wmrwojciech@poczta.onet.pl
177.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	0 600932336	rybskam@neostrada.pl
178.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	0 503161191	scheller@talarczyk.com.pl
179.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	0 606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
180.	Sowkowski Marek	1138	Poznań	0 609058238	posesor1@poczta.onet.pl
181.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	0 501498572	

1.	2.	3.	4.	5.	6.
182.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	0 502392693	andrzej.skarzynski3@neostrada.pl
183.	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	0 618203367	poz-bud@wp.pl
184.	Smogór Paweł	3491	Konin	0 666833586	pawel.smogor@neostrada.pl
185.	Sobczak Tomasz	2140	Poznań	0 501066294	tomasz.sobczak@szacunek.pl
186.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	0 606218535	tmk11@wp.pl
187.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	0 603860463	rstim@o2.pl
188.	Starega Marek	2534	Poznań	0 505451446	mstarega@pro.onet.pl
189.	Stefaniak Jacek	4157	Poznań	0 600186140	j.stefaniak@poczta.fm
190.	Stuligrosz Alina	2803	Poznań	0 608559499	stuligrosz@o2.pl
191.	Surma Jerzy	294	Chodzież	0 602673352	surma@post.pl
192.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	0 601986149	wycena.swierek@gmail.com
193.	Szarafińska Adrianna	4582	Poznań	0 603225886	szaraf.ada@gmail.com
194.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczyca	0 601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
195.	Szczepańska Elżbieta	4008	Poznań	0 604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
196.	Szczepański Andrzej	4094	Swarzędz	0 504267167	andszc1@wp.pl
197.	Szczurek Grzegorz	4172	Poznań	0 606376068	grzegorz.szczurek@cwm.pl
198.	Szulc Hanna	1475	Poznań	0 601534787	hasko@hasko.com.pl
199.	Szymańska Krystyna	880	Poznań	0 502596962	krystyna.sz@neostrada.pl
200.	Szymków Aleksander	703	Piła	0 502131054	real@pila.top.pl
201.	Taczała-Kulińska Izabela	4329	Poznań	0 604833226	izabela_taczala@go2.pl
202.	Tadych Joanna	4214	Poznań	0 507155485	joanna.tadych@ rzeczoznawca.biz.pl
203.	Talarski Piotr	3774	Leszno	0 603668789	piotr@talster.note.pl
204.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	0 605366322	stanislaw@talster.note.pl
205.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podg.	0 505043197	marek.tarandt@konsulmasz.pl
206.	Tierling Maria	881	Poznań	0 605765088	maria.tierling@gmail.com
207.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	0 604399668	krzysztoftomczyk@tlen.pl
208.	Trojanek Maria	3160	Poznań	0 602139455	mariatrojanek@wp.pl
209.	Tuczyński Władysław	2126	Biedrusko	0 508258250	wladt@interia.pl
210.	Tyma Jan	705	Piła	0 673516234	
211.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dopiewo	0 691035295	adam.t1@neostrada.pl
212.	Wachowiak Tomasz	2127	Gniezno	0 601961925	t_wachowiak@poczta.onet.pl
213.	Walczak Anna	4750	Poznań	0 512301104	a.walczak@biuroremin.pl
214.	Walczak Bogdan	882	Poznań	0 605219833	wapri@wp.pl
215.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	0 601445979	remim@poczta.onet.pl
216.	Walicki Marian	2996	Mosina	0 618136485	
217.	Waszak Lidia	4817	Strzałkowo	0 660458179	lidiawaszak@wp.pl
218.	Wełnicki Maciej	4672	Poznań	0 691736951	biuro@welnicki.pl
219.	Wierzchowska Agnieszka	3761	Poznań	0 604160115	agwi@interia.pl
220.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	0 502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
221.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	0 507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
222.	Witczak Anna	3519	Konin	0 504026198	geowik@wp.pl
223.	Witczak Marian	3255	Leszno	0 609801201	mwitczak@poczta.fm
224.	Wituski Maciej	3655	Poznań	0 601770209	m.wituski@gazeta.pl
225.	Wojciechowska Elżbieta	1559	Piła	0 509376150	wojciechowska_ela@yahoo.pl
226.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	0 601055391	w.wojdyla@leszno.home.pl
227.	Wojdyła Wojciech	3657	Poznań	0 509044334	w.wojdylo@2com.pl
228.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	0 618665024	r.wojtynek@neostrada.pl
229.	Wojska Elżbieta	3659	Ostrów Wlkp.	0 603848828	elzbietawojska@interia.pl
230.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	0 602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
231.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	0 603126701	a.w33@wp.pl
232.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	0 606934373	bwrutniak@poczta.onet.pl
233.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	0 655261350	etomwys@op.pl
234.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	0 660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
235.	Zalwert Aleksy	1560	Chodzież	0 504081632	biurogeometra@opcza.onet.pl
236.	Zawadka Ireneusz	4431	Turek	0 603624810	irekzawadka@poczta.onet.pl
237.	Zawadka Marian	327	Turek	0 604436899	biurozawadka@op.pl
238.	Zembal Jerzy	794	Poznań	0 606159384	zembal@wp.pl
239.	Zielewicz-Śledzińska Dorota	4388	Poznań	0 507643043	dorota07@tlen.pl
240.	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	0 602356013	barbara.zielezinska@geneva.pl
241.	Ziemiańska Anna	4555	Poznań	0 509728889	anna.ziemianska@gmail.com
242.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	0 606683002	janz22@poczta.onet.pl
243.	Żywica Piotr	2345	Konin	0 601794418	innowator@onet.pl