

ISSN 1731-1829

BIULETYN

Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 3/7 Grudzień 2003

Z okazji zbliżających się
 Świąt Bożego Narodzenia
 Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
 Województwa Wielkopolskiego
 składa czytelnikom biuletynu
 serdeczne życzenia błogostawionych
 i spokojnych Świąt oraz pomyślności
 i dostatku w nadchodzącym 2004 roku.

W imieniu
 Rady Stowarzyszenia
 i Zespołu Redakcyjnego

Michał Kosmowski

Michał Kosmowski
 Wiceprzewodniczący
 Rady Stowarzyszenia



BIULETYN
 WYDAW
 DZIĘKI POMOCE

1. BIURO TECHNICZNO-INŻYNIERYJNE
2. SZACUNEK S.C.
3. KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
4. POZ-BUD
5. PROJNORM
6. ANWO
7. JERZY SURMA
8. LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEŃ I OBROTU NIERUCHOMOŚCI
9. WA-PRI
10. MICHAŁ KOSMOWSKI
11. KONSUL-MASZ
12. WYCENA-EKSPERT S.C.

Adam Futro
 Owsianowski – Sobczak
 Les Mizera
 Jerzy Mikołajczak
 Andrzej Jakubowski
 Andrzej Woźniak
 Jerzy Surma
 Marian Witeczak
 Bogdan Walczak
 Michał Kosmowski
 Florian Tarandt
 Banaś-Poszyler – Scheller

Wydawca Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego – 61-855 Poznań, ul. Gronowa 20, pok 407
 tel/fax (061) 827 839, e-mail: rzecznawcy@info.com.pl, www.srmww.pl
 Kolegium redakcyjne: Adam Futro, Michał Kosmowski.
 Autorzy artykułów: Jan Żirawski, Michał Kosmowski, Sławomir Palicki, Janusz Walczak
 Nakład 1.000 egz.
 Produkcja Ques: s.c. 61-459 Poznań, ul. Czerwieńkowska 21/9, tel/fax (061) 830 19 33

Adres: 61-655 Poznań, ul. Gronowa 20, pok. 407
 tel/fax: (061) 827 18 39; e-mail: rzeczoznawcy@info.com.pl; www.srmww.pl
 Konto: Bank Zachodni WBK S.A. O/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

Biuro Stowarzyszenia czynne:

- w poniedziałek od godziny 10⁰⁰ do 16⁰⁰
- od wtorku do piątku w godzinach od 9⁰⁰ do 15⁰⁰

Przewodniczący Rady Stowarzyszenia

- w pierwszy poniedziałek miesiąca
- w godzinach od 14⁰⁰ do 16⁰⁰

Członkowie Rady Stowarzyszenia

- w pozostałe poniedziałki
- w godzinach od 14⁰⁰ do 16⁰⁰

**Rada Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego
 i komisje statutowe wybrane na Walnym Zebraniu Członków w dniu 9 kwietnia 2003 r.**

Przewodniczący Rady

Wiceprzewodniczący Rady

Wiceprzewodniczący Rady

Skarbnik

Sekretarz Rady

Członkowie Rady

Adam Futro

Michał Kosmowski

Jerzy Dąbek

Ewa Banas

Ewa Bogdańska

Wojciech Ratajczak

Marian Witeczak

Marian Zawadka

Teresa Prył

**RADA
STOWARZYSZENIA**

Przewodniczący

Członkowie Komisji

Janusz Andrzejewski

Maria Tierling

Roman Bednarek

**KOMISJA
REWIZYJNA**

Przewodniczący

Sekretarz Komisji

Członkowie Komisji

Iwona Kilanowska

Adam Tyszkiewicz

Justyna Maciejewska

Elżbieta Jakóbiec

Krystyna Szymańska

**KOMISJA
FINANSOWA
ZAWODOWA**

Przewodniczący

Z-ca Przewodniczącego

Z-ca Przewodniczącego

Sekretarz

Członkowie Komisji

Marek Staręga

Maria Trojanek

Andrzej Skarzynski

Anna Poszyler

Jerzy Dąbek

Eajma Mieszczanowicz

Adam Futro

Leonard Jantak

Hanna Szule

Michał Kosmowski

Otton Nowicki

Jerzy Mikołajczak

**KOMISJA
OPINIująca**

ds. Praktyk Zawodowych

ds. Samorządu Zawodowego

ds. Banku Danych

ds. Współpracy Międzynarodowej

Maria Tierling

Jan Redziński

Janusz Andrzejewski

Jerzy Dąbek

**PEŁNOMOCCNI
STOWARZYSZENIA**

Członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

Maria Trojanek

Wiceprzewodniczący Komisji

Odpowiedzialności Zawodowej

Zdzisław Małecki

Członkowie Komisji

Odpowiedzialności Zawodowej

Teresa Prył

Wojciech Ratajczak

Eajma Mieszczanowicz

Andrzej Janicki

**PREZES W WICEPREZES
STOWARZYSZENIA
W BRZĘDZIE
PRAWOZNAWCTWA
I ROZWIĄZU NIAS
ORAZ POLSKIEJ
FEDERACJI
STOWARZYSZEŃ
RZECZYZNAWCOW
MAJĄTKOWYCH**

Członkowie Komisji Arbitrażowej

Michał Kosmowski

Marek Staręga

Przewodniczący Komisji Standardów

Zdzisław Małecki

Przewodniczący Komisji Odznaczeń

Michał Kosmowski

Dnia 12 listopada 2003 r. odbyło się Walne Zebranie Członków Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Najważniejszym punktem zebrania była zmiana statutu dotycząca przekształcenia Zespołu Opiniującego w Komisję Opiniującą i rozszerzenie jej składu o osiem członków. Dokonano wyboru członków Komisji Opiniującej oraz zatwierdzono rekomendację dla przedstawicieli Stowarzyszenia do współpracy z PFRM.

Dyskutowano również nad sposobami przeciwdziałania nieuczciwej konkurencji oraz tematyką szkoleń w roku przyszłym. Zebranie, na które przybyło 74 członków Stowarzyszenia poprzedził wykład kolegi Jerzego Dąbka na temat metod oceny dokładności szacowanej wartości rynkowej nieruchomości.

Jan Żurawski

Dnia 12 listopada, po Walnym Zebraniu Członków Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, odbyło się zebranie informacyjne dla zainteresowanych tworzeniem wspólnej bazy danych. Konieczność działań w tym kierunku zaakceptowało 25 osób, które zadeklarowały się do przystąpienia do pracy od początku przyszłego roku. Kolejne spotkania dotyczące techniki gromadzenia danych, zapoznania z programem Valor oraz podpisania umów ma odbyć się na początku grudnia 2003 r.

Osoby zainteresowane udziałem w przedsięwzięciu mogą kontaktować się z kolegą Adamem Futro. (rzeczoznawcy@futro.pl)

Jan Żurawski

W dniu 18 listopada 2003 r. Rada Stowarzyszenia powołała Radę Programową ds. ustawicznego kształcenia - w składzie:

Jerzy Dąbek	- przewodniczący
Janusz Andrzejewski	- członek
Magdalena Małecka-Pilajska	- członek
Wojciech Ratajczak	- członek
Janusz Walczak	- członek
Marian Witczak	- członek

Skład Rady jest otwarty, do poszczególnych tematów mogą być doborcami trzmi członkowie naszego Stowarzyszenia. Zadaniem Rady Programowej jest planowanie i koordynowanie cyklicznych szkoleń w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego oraz przygotowanie sympozjum we wrześniu 2004 r.

Cykliczne szkolenia prowadzone przez członków naszego Stowarzyszenia będą poprzedzały planowane zebrania członków Stowarzyszenia.

Program szkoleń cyklicznych:

1. 12 lutego 2004 r. - Renta planistyczna, Magdalena Małecka-Pilajska
2. 8 kwietnia 2004 r. - Wycena maszyn, Wojciech Ratajczak
3. 3 czerwca 2004 r. - Praktyczne aspekty wyceny lasów, Lech Domagański
4. 2 września 2004 r. - Adiacenty podziałowe i inne, Jerzy Dąbek
5. 4 listopada 2004 r. - Zużycie techniczne i inne, Jan Rędzinał

Poza tym planowane są szkolenia jednodniowe w zakresie:

1. Zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami - Zdzisław Małecki
2. Wycena nieruchomości leśnych w świetle statutu V.6 - Wojciech Wilkowski
3. Analiza statystyczna i dokładność szacowania - Józef Czaja
4. Przekształcenie praw do lokali spółdzielczych - Zygmunt Dojar

W ostatni weekend września planowane jest trzydniowe, ogólnopolskie sympozjum na temat zadań rzeczoznawcy majątkowego przy przekształcaniu gruntów rolnych i leśnych w grunty inwestycyjne (opłaty za wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z produkcji, renta planistyczna, opłaty adiacenckie).

Jan Żurawski
Michał Kosmowski

KIM JEST RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY?

Obecny rynek nieruchomości wymaga istnienia osób profesjonalnie przygotowanych do obsługi rynku. Funkcjonują na nim rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości. Powszechnie wiadomo czym zajmują się pośrednicy i zarządcy. Kim wobec tego jest rzeczoznawca majątkowy?

Cóż jedynie rzeczoznawcy majątkowi są uprawnieni do określania wartości nieruchomości i jest to główne zadanie. Jednak by dobrze oszacować wartość nieruchomości konieczne jest posiadanie wysokich kwalifikacji zawodowych, wiedzy z różnych dziedzin i ogromnego doświadczenia. Wymagania stawiane kandydatom do zawodu jak i później rzeczoznawcom, są w związku z tym bardzo wysokie. Konieczność ukończenia studiów wyższych rozszerzonych o studia podyplomowe w zakresie szacowania nieruchomości, odbycie praktyki zawodowej, zdanie bardzo trudnego egzaminu teoretycznego oraz obrona pracy dyplomowej - daje prawo do samodzielnego wykonywania zawodu. Na tym jednak nie kończy się kontakt z nauką i szkoleniem, gdyż obowiązkiem każdego rzeczoznawcy jest ustawiczne kształcenie.

Nie należy postrzegać rzeczoznawcy majątkowego jedynie przez pryzmat wykonywanej przez niego wyceny nieruchomości. Jest on przede wszystkim fachowcem. Specjalistą najwyższej klasy, który dzięki swej wiedzy i umiejętnościom coraz częściej jest doradcą a nawet analitykiem rynku nieruchomości, potrafiącym



Jan Żurawski
Rzeczoznawca Majątkowy
Uroczennio nr 3402
Pielononik Stowarzyszenia
ds. "PR"

analizować i wskazywać atrakcyjne rynki do inwestowania oraz określać wysokość niezbędnych nakładów, poczynając od tych na pozyskanie gruntu do oszacowania wartości nieruchomości po zakończeniu inwestycji, a nawet po oczekiwanej okresie ich eksploatacji.

Doświadczony rzeczoznawca majątkowy służy radą uczestnikom rynku, badając stan prawny nieruchomości, określając wysokość możliwego do uzyskania czynszu dzierżawnego, potrafi wskazać optymalny sposób wykorzystania nieruchomości. Jest doradcą w zakresie oszacowania wartości przedsięwzięcia i ich aktywów, wartości godziwej środków trwałych, zarówno jako dla potrzeb ewidencji księgowej jak i dla potrzeb sprawozdawczości bilansowej a nawet wartości niematerialnych i prawnych.

Fonionaz jest osobą zaufania publicznego, gwarantuje poufność i zachowanie tajemnicy w zakresie wszelkich informacji dotyczących przedmiotów wyceny, jak i wiadomości o stanie majątkowym swoich klientów.

Jako osoba bezstronna potrafi właściwie ocenić zalety i wady nieruchomości, uświadomić ich obecność właścicielom lub nabywcom i określić ich wpływ na wartość. Jest tym, który świetnie zna realia lokalnego rynku, na którym pracuje.

Z usług rzeczoznawców powszechnie korzystają sądy i banki. Biegli sądowi z zakresu szacowania nieruchomości opiniują o wartości praw przysługujących stronom, a banki na podstawie operatów szacunkowych podejmują decyzje o wysokości udzielanych kredytów. Coraz częściej do rzeczoznawców majątkowych zwracają się potencjalni nabywcy i sprzedawcy nieruchomości chcąc, przed podjęciem decyzji, zasięgnąć opinii niezależnego specjalisty.

To rzeczoznawcy majątkowi określają wartości praw rzeczowych, ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych do różnych celów. Szacują wartości szkód i utraconych korzyści wynikłych na skutek realizacji różnych inwestycji, szacują nakłady dotyczące nieruchomości a także ich części składowych, pracują na rzecz ośrodków administracyjnych określając wartości nieruchomości: gruntowych zabudowanych i nie zabudowanych, skutki zmian zapisów w planie miejscowym na wartość nieruchomości, sporządzają operaty dla nieruchomości rolnych i leśnych oraz mogą szacować urządzenia trwale związane z gruntem.

To rzeczoznawcy majątkowi w najbliższej przyszłości pracować będą przy opracowywaniu map katastralnych i określaniu wartości nieruchomości reprezentatywnych dla potrzeb przewidywanego podatku katastralnego.

W końcu, to właśnie oni tworzą bazy danych o cenach transakcyjnych i czynnie uczestniczą w prowadzonych przez uczelnie i specjalistyczne firmy badaniach rynku nieruchomości.

Wielu spośród rzeczoznawców to ważne postacie życia politycznego, naukowego i urzędniczego wysokiej rangi.

Wszystkie czynności przeprowadzane są przez rzeczoznawcę w sposób obiektywny i niezależny, z zachowaniem zasad szczególnej staranności, zgodnie z przepisami prawa i zasadami wynikającymi z Kodeksu etyki zawodowej.

Rzeczoznawca majątkowy to osoba, której można zaufać.

Jan Żurawski i Michał Kosmowski



Michał

Kosmowski
Rzeczoznawca Majątkowy
Lpownienia nr 169
Wiceprezident Zarządu SFMMW
Arbiter PISRM
Przewodniczący Komisji
Odszkodzeń PISRM
Wykładowca Studium
Podstawowego Wyceny
Nieruchomości WS3, SP, AE

Janusz Walczak

RELACJE WZAJEMNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYWKOWNIA WIECZYSTEGO I PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH W POZNANIU

Problem relacji wzajemnych pomiędzy prawem użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, a prawem własności był przedmiotem rozważań w środowisku rzeczoznawców majątkowych od początku istnienia tego zawodu.

W miarę upływu kolejnych lat (szczególnie od momentu „uwłaszczenia” w prawo użytkownika wieczystego przedsiębiorstw państwowych) rozwijał się również wolny rynek obrotu prawem użytkownika wieczystego, choć nie tak intensywnie i licznie jak w przypadku prawa własności.

Aktualnie obowiązujące „Zasady wyceny nieruchomości...” wg Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27.11.2002 r. (Dz. U. Nr 230, poz. 1924) zgodnie z § 30 ust. 1 i 2 określają m/w tok postępowania:

... 1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkownika wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkownika wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkownika wieczystego.

2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkownika wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkownika wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji między cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkownika wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości”.

W praktyce rzeczoznawcy występują częste sytuacje, że dane o transakcjach dla rynku lokalnego np. w danej dzielnicy miasta są wystarczające dla szacowania nieruchomości z prawem własności, ale w zakresie



Janusz

Walczak
Rzeczoznawca Majątkowy
Lpownienia nr 71
Członek SFMMW
Wykładowca Studium
Podstawowego Wyceny
Nieruchomości WS3

prawa użytkowania wieczystego najczęściej są bardzo skromne i niewystarczające. Zatem znajomość relacji pomiędzy tymi prawami zbadana na innych porównywalnych rynkach lub na rynku globalnym w aglomeracji miejskiej może być pomocna przy wykorzystaniu ust. 2 § 30 przedmiotowego Rozporządzenia.

Natomiast w przypadku zamiany gruntów sąsiadujących ze sobą lecz z różnymi prawami tj. z prawem własności i z prawem użytkowania wieczystego - znajomość tej relacji jest wręcz nieodzowna.

Parametr ten może mieć również zastosowanie przy określaniu wartości nieruchomości w przypadkach szczególnych.

Zgodnie z § 28 ust. 1:

"...1. Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji między cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości."

W niniejszym opracowaniu podjęto próbę ustalenia wzajemnych relacji pomiędzy tymi prawami dla gruntów przeznaczonych pod:

- budownictwo jednorodzinne
- budownictwo wielorodzinne
- budownictwo mieszkalno-usługowe i usługi ogólnomiejskie
- aktywizację gospodarczą

Analizę przeprowadzono na bazie danych o transakcjach nieruchomościami gruntowymi zarejestrowanymi w Pracowni Monitoringu Rynku Nieruchomości ZGKM Cępców w Poznaniu z okresu 1.07.2001 - 31.12.2002 r.

Dane te posegregowano wg przeznaczenia w miejskim planie zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz wyeliminowano powtarzające się tzw. „rekordy”, które dotyczyły tej samej transakcji. Przy licznej populacji danych odrzucono również dane skrajne o tzw. najmniejszej wiarygodności.

Dane z analizy przedstawiono w poniższych tabelach:

Budownictwo jednorodzinne - „M3”			
L.p.	Wyszczególnienie	Prawo własności	Prawo u.w.
1.	Ilość danych po weryfikacji	357	66
2.	Cena jednostkowa minimalna w zł/m ²	22,00	27,00
3.	Cena jednostkowa maksymalna w zł/m ²	462,00	203,00
4.	Cena jednostkowa średnia w zł/m ²	138,20	122,56
5.	Relacje procentowe prawa u.w. do prawa własności	88,69%	

Budownictwo wielorodzinne - „M1” i „M2”			
L.p.	Wyszczególnienie	Prawo własności	Prawo u.w.
1.	Ilość danych po weryfikacji	58	10
2.	Cena jednostkowa minimalna w zł/m ²	30,00	70,00
3.	Cena jednostkowa maksymalna w zł/m ²	636,00	419,00
4.	Cena jednostkowa średnia w zł/m ²	218,65	167,20
5.	Relacje procentowe prawa u.w. do prawa własności	90,20%	

Budownictwo mieszkalno - usługowe i usługi ogólnomiejskie - „MU” i „UJ”			
L.p.	Wyszczególnienie	Prawo własności	Prawo u.w.
1.	Ilość danych po weryfikacji	14	13
2.	Cena jednostkowa minimalna w zł/m ²	54,00	60,00
3.	Cena jednostkowa maksymalna w zł/m ²	2.311	1.208
4.	Cena jednostkowa średnia w zł/m ²	574,43	472,38
5.	Relacje procentowe prawa u.w. do prawa własności	82,24%	

Budownictwo tzw. aktywizacji gospodarczej – „AG”.			
Lp.	Wyszczególnienie	Prawo własności	Prawo u.w.
1.	Ilość danych po weryfikacji	14	16
2.	Cena jednostkowa minimalna w zł/m ²	36	25
3.	Cena jednostkowa maksymalna w zł/m ²	305	172
4.	Cena jednostkowa średnia w zł/m ²	114.07	89.94
5.	Relacje procentowe prawa u.w. do prawa własności	78,84%	

Podsumowanie analizy.

1. Jak wynika z przedstawionych wyników analizy dla gruntów o przeznaczeniu w m.p.z.p. pod budownictwo mieszkaniowe (budownictwo jedno- i wielorodzinne) relacje prawa uż. wiecz. do prawa własności oscylują wokół parametru 88-90%.
Taki stan ma swoje uzasadnienie w stosunkowo niskiej opłacie rocznej (1% od wartości) za dysponowanie prawem użytkowania wieczystego oraz w stosunkowo jeszcze niskiej „świadomości” posiadaczy tego prawa o „delegiwościach” z tytułu aktualizacji opłaty rocznej w sytuacji wzrastających cen jednostkowych na te nieruchomości.
2. Grunty przeznaczone pod aktywizację gospodarczą obciążone są na ogół 3% opłatą roczną liczoną od wartości nieruchomości. Zatem obciążenia dla posiadacza tego prawa są znacznie większe niż dla posiadaczy analogicznego prawa lecz dla gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.
Jak wynika z analizy danych dla tych gruntów relacje wzajemnie lokują się na poziomie ok. 79% co może oznaczać, że u nabywców gruntów z prawem użytkowania wieczystego nie ma jeszcze pełnej świadomości o skali obciążeń 3% opłat rocznych z opcją ich możliwych aktualizacji.
Należy zwrócić również uwagę, że liczebność i częstotliwość transakcji dla obydwu praw na przestrzeni 18. miesięcy jest znikoma (poniżej 1 transakcji na miesiąc). Zatem „wrażliwość” tej relacji jest bardzo duża.
3. Relacje praw dla gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkalno-usługowe i usługi ogólnomiejskie – z uwagi na bardzo skromną ilość danych są również „bardzo wrażliwe”.
Z analizy transakcji dla gruntów „MU” i „UJ” relacja ta wynosi ok. 82%.
Jednakże inne wcześniejsze analizy – uwzględniające również transakcje z sektora budownictwa wielorodzinnego („M1” i „M2”), które w jakimś stopniu zawierają w sobie składnik usług ogólnomiejskich – wykazywały, że wyniki kształtowały się na poziomie 68,50%.
Zatem właściwe relacje należy poszukiwać w przedziale 68–82%.
Uzasadnienie takiego poziomu jest analogiczne jak w pkt. 2.

Podsumowanie ogólne.

1. Aktualne relacje prawa użytkowania wieczystego i prawa własności dla nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jedno i wielorodzinne kształtują się na poziomie 88–90%.
2. Aktualne relacje praw j.w. dla gruntów aktywizacji gospodarczej kształtują się na poziomie ok. 79%.
Wymagają one jednak bieżącego monitoringu z uwagi na bardzo skromną ilość dokonywanych transakcji oraz tendencje wzrostową świadomości potencjalnych nabywców prawa u.w. dla tego przeznaczenia w aspekcie przyszłych obciążeń 3% opłatą roczną.
3. Podobne relacje dla gruntów mieszkalno-usługowych i usług ogólnomiejskich są jeszcze mało stabilne i oscylują w zakresie od 68–82%.
Zależą one będą przede wszystkim od wysokości opłat (na ile funkcja mieszkaniowa będzie przeważająca) i świadomości przyszłych nabywców tego prawa w aspektach omówionych w pkt. 2.

Janusz Walczak

Uwaga:

Niniejszy artykuł stanowi wyciąg z opracowania, które zostało zrealizowane na zamówienie Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego i jest dostępne dla jego członków w siedzibie S.R.M. W.W.

PRZECIĘTNE CENY STOSOWANE ZA WYKONANIE OPERATU SZACUNKOWEGO W 2003 ROKU

Rodzaj wycenianej nieruchomości	Przeciętna cena za wykonanie operatu szacunkowego sporządzonego dla potrzeb wyceny wartości rynkowej nieruchomości	
1	2	
Grunt niezabudowany pod budownictwo mieszkaniowe o powierzchni:	Do 600 m ²	445 zł
	600 m ² - 1200 m ²	445 zł
	0,12 ha - 1,00 ha	484 zł
	1,00 ha - 10,00 ha	795 zł
	Powyżej 10,00 ha	895 zł
Grunt niezabudowany pod aktywność gospodarczą o powierzchni:	Do 600 m ²	445 zł
	600 m ² - 1200 m ²	445 zł
	0,12 ha - 1,00 ha	484 zł
	1,00 ha - 10,00 ha	795 zł
	Powyżej 10,00 ha	917 zł
Grunt niezabudowany pod usługi o powierzchni:	Do 600 m ²	445 zł
	600 m ² - 1200 m ²	445 zł
	0,12 ha - 1,00 ha	484 zł
	1,00 ha - 10,00 ha	795 zł
	Powyżej 10,00 ha	917 zł
Grunt niezabudowany pod tereny rolne, zielone, sport i rekreację o powierzchni:	Do 600 m ²	445 zł
	600 m ² - 1200 m ²	445 zł
	0,12 ha - 1,00 ha	484 zł
	1,00 ha - 10,00 ha	795 zł
	Powyżej 10,00 ha	917 zł
Lokal mieszkalny	Standardowy	600 zł
	o podwyższonym standardzie	647 zł
Kamienica	Z lokalami mieszkalnymi	2444 zł
	Z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi	2577 zł
Grunt zabudowany domem jednorodzinny o powierzchni użytkowej:	Do 200 m ²	960 zł
	200 m ² - 400 m ²	1044 zł
	Powyżej 400 m ²	1189 zł
	Rezydencje	1307 zł
Grunt zabudowany budynkiem biurowym lub usługowym	Dużym	3150 zł
	Średnim	2413 zł
	Małym	1900 zł
Grunt zabudowany budynkiem produkcyjno-magazynowym:	Dużym	2400 zł
	Średnim	2083 zł
	Małym	1883 zł
	Wieloma obiektami zakładu produkcyjnego	5750 zł

1		2
Grunt rolny niezabudowany	Do 1 ha	471 zł
	1 ha - 10 ha	525 zł
	10 ha - 50 ha	781 zł
	Powyżej 50 ha	1044 zł
Grunt rolny z nasadzeniami lub zasiewami	Do 1 ha	761 zł
	1 ha - 10 ha	902 zł
	10 ha - 50 ha	1180 zł
	Powyżej 50 ha	2440 zł
Gospodarstwo rolne (z zabudowaniami)	Do 10 ha	1813 zł
	10 ha - 50 ha	2400 zł
	Powyżej 50 ha	3129 zł
Las	Do 1 ha	1125 zł
	1 ha - 10 ha	2000 zł
	10 ha - 50 ha	2925 zł
	Powyżej 50 ha	4300 zł
Wody	Do 1 ha	1450 zł
	1 ha - 10 ha	2300 zł
	10 ha - 50 ha	2875 zł
	Powyżej 50 ha	3925 zł

Opracował: Michał Kosmowski

Na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych w październiku 2003 roku

STRUKTURA FEDERACJI

- stałe Komisje specjalistyczne
- Pełnomocnicy Rady Krajowej wraz z kandydatami na przewodniczących Komisji: członkami Zarządu współpracującymi z Komisjami

Lp.	Komisje	Propozycje Przewodniczących Komisji	Osoby współpracujące ze strony Zarządu PFSRM
1	2	3	4
1.	Rada Programowo-Naukowa	Zdzisława Ledzion Trojanowska	Jerzy Adamiczka
2.	Komisja Arbitrażowa	Iwo Betke	Andrzej Hopler Jerzy Filipiak
3.	Komisja Legislacji	Zygmunt Bojar	Krzysztof Urbańczyk
4.	Komisja Standardów	Zdzisław Małecki	Jerzy Adamiczka Jerzy Filipiak
5.	Komisja Rozwoju i Ochrony Zawodu	Lech Tarnawski	Jerzy Adamiczka
6.	Komisja ds. Samorządu Zawodowego	Wacław Baranowski	Krzysztof Urbańczyk
7.	Komisja Szkoleń i Egzaminów Kwalifikacyjnych	Lucyllia Głogowska	Jerzy Filipiak Jerzy Adamiczka
8.	Komisja ds. Wydawców	Ryszard Cymerman	Jerzy Filipiak
9.	Komisja Etyki	Marian Borycki	Krzysztof Urbańczyk

1	2	3	4
10.	Komisja Współpracy Międzynarodowej I Pełnomocnik ds. integracji z Unią Europejską	Krzysztof Grzesik	Andrzej Hopfer
11.	Komisja ds. odznaczeń	Michał Kosmowski	Andrzej Hopfer
12.	Rada Redakcyjna „Rzeczoznawcy Majątkowego”	Mieczysław Prystupa	Andrzej Hopfer
13.	Pełnomocnik ds. praktyk zawodowych	Jerzy Adamiczka	Andrzej Hopfer
14.	Pełnomocnik ds. Certyfikacji	Celina Hoffman	Jerzy Filipiak Jerzy Adamiczka
15.	Pełnomocnik ds. public relations Pełnomocnik ds. Internetowych	Wojciech Nurek Roman Szware	Jerzy Adamiczka Jerzy Adamiczka
16.	Pełnomocnik ds. kształcenia ustawicznego	Zenon Marczuk	Krzysztof Urbanczyk
17.	Pełnomocnik ds. ubezpieczeń	Andrzej Lesiński	Jerzy Filipiak

Adam Futro
Sławomir Palicki



Adam Futro
Rzecznikwo Majątkowy
Biuro Saco Okręgowego
Biuro Mr. Swarzędz

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH MIASTA I GMINY SWARZĘDZ W LATACH 2001–2003

Wstęp

Niniejszy artykuł jest wyciągiem z kompleksowej analizy rynku nieruchomości miasta i gminy Swarzędz. Zbadano transakcje rynkowe ocenowane w latach 2001-2003, będące w posiadaniu Biura Techniczno-Inżynierskiego Inż. Adama Futro, a ujęte w zasobach Bazy Danych przedsiębiorstwa.

W artykule ukazano działki z dwóch podzbiorów - mieszkaniowe oraz mieszkaniowo-usługowe. Wprowadzono przekrój rzeczowy analityczny miasto-wieś (czyli: Swarzędz-pozostałe miejscowości) celem bardziej wnikliwego prześledzenia tendencji rynkowych. Krokiem czasowym, w jakim dokonywano porównań, był 1 rok lub 1 kwartał - niemożność wdrożenia dokładniejszych analiz pozostawała poza dyskusją w obliczu niewystarczającej liczby transakcji.

Niezabudowane działki mieszkaniowe

Tabela 1. Średnia cena 1 m² działek mieszkaniowych w zł (miasto-wieś; kwartały)

Obszar/kwartał	III/2001	IV/2001	I/2002	II/2002	III/2002	IV/2002	I/2003	II/2003	Ogółem
miasto	-	87,83	98,24	101,99	72,19	110,74	86,59	73,42	95,10
wieś	40,06	47,10	31,37	42,24	36,85	33,64	53,25	56,84	41,24
ogółem	40,06	62,37	72,23	69,27	42,50	45,20	65,95	59,21	61,44

Źródło: opracowanie własne (BTI).

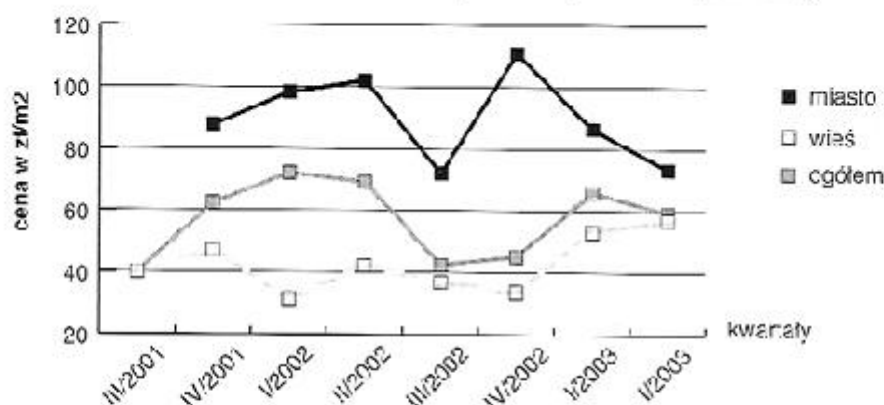
Tabela 2. Średnia cena 1 m² działek mieszkaniowych w zł (miasto-wieś; lata)

Obszar/rok	2001	2002	2003	Ogółem
miasto	87,83	98,33	85,12	95,10
wieś	46,86	36,75	54,38	41,24
ogółem	61,48	60,78	64,27	61,44

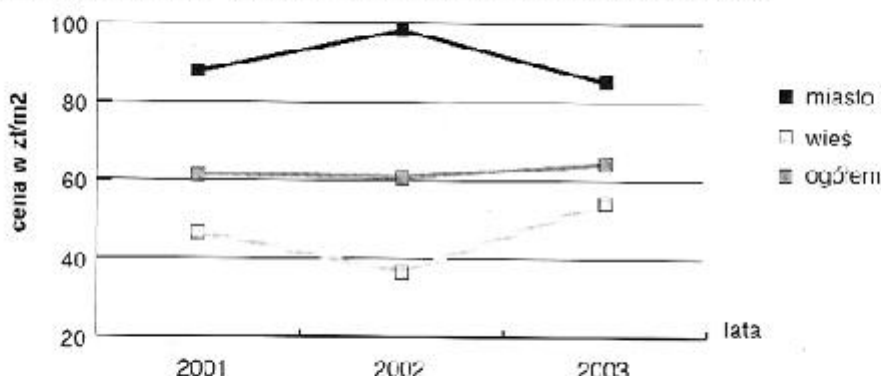
Źródło: opracowanie własne (BTI).



Sławomir Palicki
Sekcja Analiz Rynku
Biuro Techniczno-
Inżynierskie

Wykres 1. Średnia cena 1 m² działek mieszkaniowych w zł (miasto-wieś; kwartały)

Źródło: opracowanie własne (BTI).

Wykres 2. Średnia cena 1 m² działek mieszkaniowych w zł (miasto-wieś; lata)

Źródło: opracowanie własne (BTI).

Średnia cena 1 m² działek mieszkaniowych w gminie Swarzędz w latach 2001-2003 ukształtowała się na poziomie 61,44 zł. Przewidywana cena dla miasta wyniosła 95,10 zł, zaś dla obszarów wiejskich - 41,24 zł.

Maksymalną cenę odnotowano w I kwartale 2002 roku - 411,52 zł/m². Obserwowano zaledwie dwie transakcje z ceną powyżej 150 zł/m². Były to nieruchomości o wyjątkowo atrakcyjnej lokalizacji w obszarze Nowe Wsi oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Swarzędzkiego. Najniższe ceny charakteryzowały działki w miejscowościach poza obszarem Swarzędza - m.in. Rabowice (z uwagi na obecność zakładu utylizacji i gromadzenia odpadów) i Wierzonka. Rekordowo niska cena ukształtowała się na poziomie 10 zł/m². Rynek niezabudowanych działek mieszkaniowych wykazywał generalną tendencję do stabilizacji cenowej. Średnie roczne tempo wzrostu ceny 1 m² dyskutowanych działek szacowane na podstawie latuchowych wskaźników dynamiki za pomocą formuły średniej arytmetycznej w rozpatrywanych latach wyniosło 2,30%. Analogicznie badana pozytywna zmienność w odniesieniu na kwartały daje wartość 10,11%. Wahania okazują się więc ponad czterokrotnie wyraźniejsze w przypadku krótszego interwału czasowego rozważań. Wynika to najprawdopodobniej wprost z obiektywnych ograniczeń analizy tkwiących w jakościowo-ilościowej niedoskonałości danych. Uchwycono zatem słabą dodatnią skłonność do wzrostu badanego miernika. Należy podkreślić, że dynamika zmiany ceny w ujęciu rocznym wzrasta się w końcówce badanego okresu.

Obszar zurbanizowany charakteryzował się około dwukrotnie wyższym poziomem cen transakcyjnych niż w przypadku terenów ruralnych. W latach 2001-2003 średnioroczne ceny działek na wsi stanowiły kolejno: 53,13, 37,37 i 63,58% cen w mieście Swarzędza. Świadczy to o silnej polaryzacji preferencji lokalizacyjnych ludności podejmującej decyzje o osiedleniu się na obszarze wiejskim lub miejskim. Ponadto deweldzi słuszności ekonomicznej zasady rzadkości dóbr - mniejszy zasób swobodnych gruntów zurbanizowanych w konfrontacji z relatywnie łatwo dostępnymi działkami na wsiach także wpływa silnie na stosunek cen w badanych kategoriach.

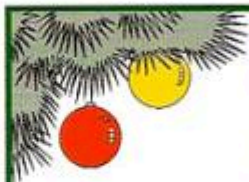
Niezabudowane działki mieszkaniowo-usługowe

Tabela 3. Średnia cena 1 m² działek mieszkaniowo-usługowych w zł (miasto-wieś; kwartały)

Obszar/kwartał	I/2002	II/2002	III/2002	IV/2002	I/2003	II/2003	Ogółem
miasto	66,29	76,79	-	-	137,50	-	86,72
wieś	46,80	48,42	45,96	44,15	35,04	31,08	43,00
ogółem	59,79	54,09	45,96	44,15	86,27	31,08	51,33

Źródło: opracowanie własne (BTI).

Dokończenie na str. 13



Adam Fušo
Przewodniczący

**Rada Stowarzyszenia
Rzeczoznawców Majątkowych
Województwa Wielkopolskiego
lata 2003-2006**



Jerry Dąbek
Wiceprzewodniczący



Michał Kosmowski
Wiceprzewodniczący



Ewa Bogdańska
Sekretarz



Ewa Banas
Skarbnik



Wojciech Ratajczak
Członek Rady
Stowarzyszenia



Teresa Prył
Członek Rady
Stowarzyszenia



Marjan Witczak
Członek Rady
Stowarzyszenia



Marjan Zawadzka
Członek Rady
Stowarzyszenia



Michał Kosmowski
Przewodniczący

**Rada Stowarzyszenia
Rzeczoznawców Majątkowych
Województwa Wielkopolskiego
lata 2000-2003**



Teresa Prył
Wiceprzewodnicząca



Adam Fušo
Wiceprzewodniczący



Ewa Bogdańska
Sekretarz



Alina Stulgrasz
Skarbnik



Wojciech Ratajczak
Członek Rady
Stowarzyszenia



Justyna Maciejewska
Członek Rady
Stowarzyszenia

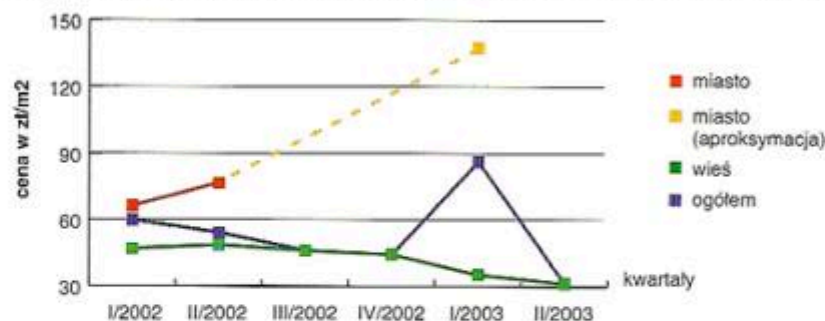


Andrzej Janicki
Członek Rady
Stowarzyszenia



Zbigniew Jedliński
Członek Rady
Stowarzyszenia



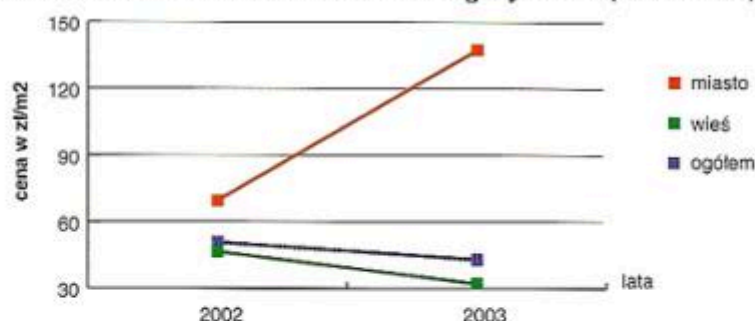
Wykres 3. Średnia cena 1 m² działek mieszkaniowo-usługowych w zł (miasto-wieś; kwartały)

Źródło: opracowanie własne (BTI).

Tabela 4. Średnia cena 1 m² działek mieszkaniowo-usługowych w zł (miasto-wieś; lata)

Obszar/rok	2002	2003	Ogółem
miasto	69,79	137,50	86,72
wieś	46,36	32,07	43,00
ogółem	50,76	53,16	51,33

Źródło: opracowanie własne (BTI).

Wykres 4. Średnia cena 1 m² działek mieszkaniowo-usługowych w zł (miasto-wieś; lata)

Źródło: opracowanie własne (BTI).

Średnia cena 1 m² działek mieszkaniowo-usługowych w gminie Swarzędz w latach 2002-2003 ukształtowała się na poziomie 51,33 zł. Przeciętna cena dla miasta wyniosła 86,72 zł, zaś dla obszarów wiejskich – 43,00 zł. Maksymalną cenę odnotowano w I kwartale 2003 roku – 137,50 zł/m². Najniższe ceny kształtowały się na poziomie 20-30 zł/m².

W latach 2002-2003 rynek niezabudowanych działek mieszkaniowo-usługowych zachowywał się stabilnie. Tempo wzrostu ceny 1 m² z roku 2002 na 2003 wyniosło 4,73%. Kwartalne tempo zmienności ceny 1m² dyskusowanych działek szacowane na podstawie łańcuchowych wskaźników dynamiki za pomocą formuły średniej arytmetycznej w rozpatrywanym okresie wyniosło natomiast 0,59%. Wahania kwartalne w przypadku rynku powierzchni mieszkaniowo-usługowych są słabsze niż roczne. Oznacza to mniejsze wewnętrzne zróżnicowanie notowań rynkowych w przekroju kwartalnym.

Obszar zurbanizowany charakteryzował się średnio około dwukrotnie wyższym poziomem cen transakcyjnych aniżeli w przypadku terenów ruralnych. W latach 2002-2003 średnioroczne ceny działek na wsi stanowiły kolejno: 66,43 i 23,33% cen w mieście Swarzędzu.

Działki mieszkaniowo-usługowe okazują się wyraźnie mniej cenne w konfrontacji z działkami mieszkaniowymi. Poziom cenowy 1 m² działek o dualnej funkcji przestrzennej w latach 2002-2003 stanowi 82,10% notowań rynkowych segmentu działek stricte mieszkaniowych. Rozumując logicznie, w sytuacji teoretycznej należałoby się spodziewać przedkładania działek o dopuszczalnym dwojakim sposobie użytkowania ponad obszary z pojedynczą opcją zagospodarowania. Winno się to objawiać dwiema reakcjami (pierwsza bezpośrednia, druga wtórna):

- wyższym popytem,
- wyższym pułapem cenowym.

Inwestorzy, pochodzący w znacznej mierze z Poznania, lokują środki pieniężne w niezabudowanych działkach z wiodącą funkcją mieszkaniową kierując się klarownymi priorytetami: oczekują ciszy i komfortu zamieszkiwania, spokojnego sąsiedztwa w tzw. cieniu wielkiego miasta (zalicza się tu pierwszy oraz niekiedy drugi pierścień gmin opasujących Poznań), z dala od zgiełku, a bliżej przyrody, natury. Omówione preferencje wykluczają hurra- optymizm w związku z dodatkową opcją prowadzenia działalności usługowej w najbliższej okolicy ich domu jednorodzinnego. Można się wówczas spodziewać nawet odwrotnych reakcji strony popytowej – wycofywania się z terenów dwufunkcyjnych. Ten mechanizm nakłada się na dodatkowe potencjalne zyski związane z szerokimi możliwościami inwestycyjnymi działki. Następuje zniwelowanie obiektywnej korzyści przestrzennej, w wyniku czego działki mieszkaniowo-usługowe zostają ostatecznie ocenione mniej korzystnie aniżeli grunty pod zabudowę stricte mieszkaniową.

Adam Futro
Sławomir Palicki

Adam Futro
Sławomir Palicki

ANALIZA RYNKU MIESZKAŃ SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKANIOWEGO BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE – OS. KOSMONAUTÓW

W PIERWSZYCH III KWARTAŁACH 2003 R.

Złazkano rynek lokali mieszkalnych w Poznaniu na os. Kosmonautów.
Zgromadzono informacje o 66 transakcjach kupna-sprzedaży, dokonanych w roku 2003.

Tabela 1. Cena 1 m² (wg wielkości mieszkań)

Cena/wielkość	2-pok. (38 m ²)	3-pok. (47 m ²)	3-pok. (53 m ²)	Ogółem
Średnia	2160,74	2210,20	1876,07	2162,22
Maksymalna	2572,18	2854,12	2169,81	2854,12
Minimalna	1653,54	1691,33	1698,11	1653,54

Źródło: Biuro Techniczno-Inżynieryjne

Tabela 2. Podstawowe miary statystyczne (wg wielkości mieszkań)

Miara/wielkość	2-pok. (38 m ²)	3-pok. (47 m ²)	3-pok. (53 m ²)	Ogółem
Odchylenie standardowe ceny	193,68	302,03	204,43	245,40
Współczynnik zmienności ceny	8,50%	13,67%	10,90%	11,35%

Źródło: Biuro Techniczno-Inżynieryjne

Tabela 3. Cena 1 m² (wg wielkości mieszkań; niskie bloki)

Cena/wielkość	3-pok. (47 m ²)	3-pok. (53 m ²)	Ogółem
Średnia	2210,20	1876,07	2164,11
Maksymalna	2854,12	2169,81	2854,12
Minimalna	1691,33	1698,11	1691,33

Źródło: Biuro Techniczno-Inżynieryjne

Tabela 4. Cena 1 m² (wg wielkości mieszkań; wysokie bloki)

Cena/wielkość	2-pok. (38 m ²)
Średnia	2160,74
Maksymalna	2572,18
Minimalna	1653,54

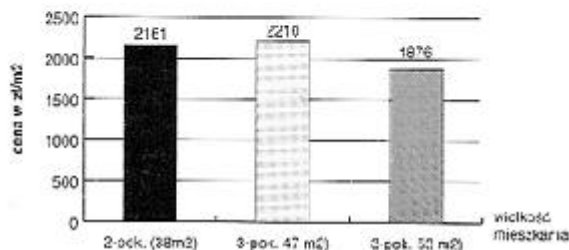
Źródło: Biuro Techniczno-Inżynieryjne

Tabela 5. Podstawowe miary statystyczne (wg wielkości mieszkań; wysokie bloki)

Miara/wielkość	2-pok. (38 m ²)
Odchylenie standardowe ceny	193,68
Współczynnik zmienności ceny	8,50%

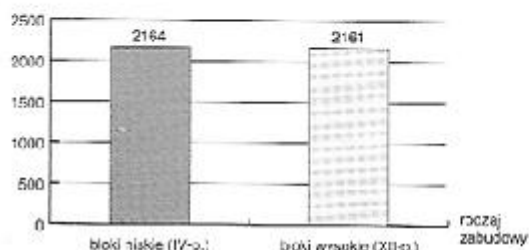
Źródło: Biuro Techniczno-Inżynieryjne

**Wykres 1. Średnia cena 1 m²
(wg wielkości mieszkań)**



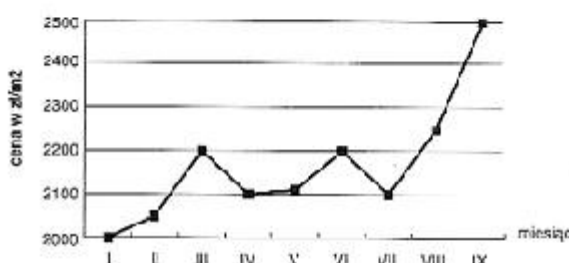
Źródło: Biuro Techniczno-Inżynieryjne

**Wykres 2. Średnia cena 1 m²
(wg wysokości bloku)**



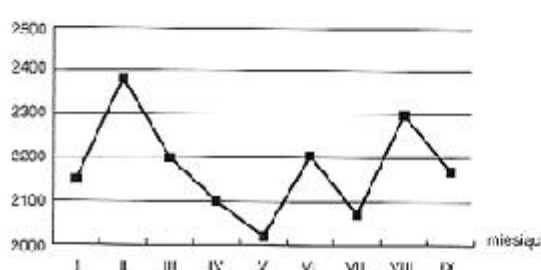
Źródło: Biuro Techniczno-Inżynieryjne

**Wykres 3. Zmienność ceny 1m²
w czasie (wszystkie notowania)**



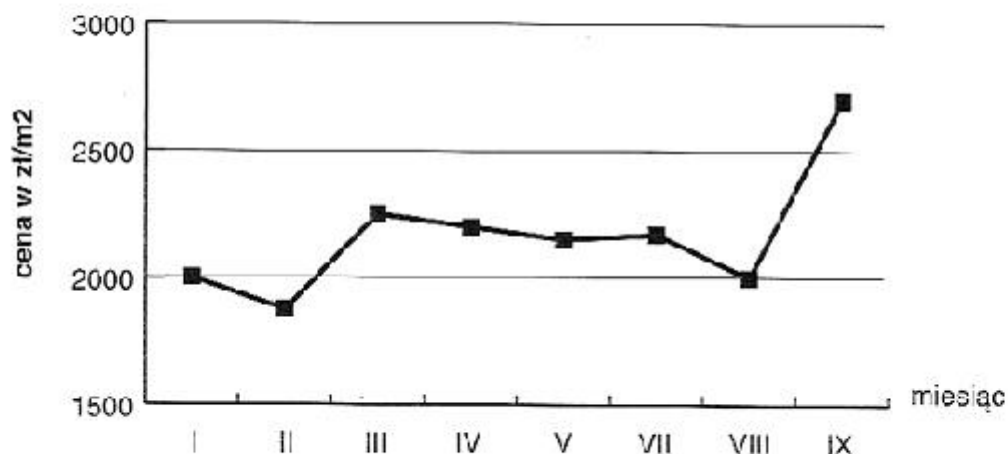
Źródło: Biuro Techniczno-Inżynieryjne

**Wykres 4. Zmienność ceny 1m² w czasie
(mieszkania 2-pokojowe 38 m²)**



Źródło: Biuro Techniczno-Inżynieryjne

Wykres 5. Zmienność ceny 1 m² w czasie (mieszkania 3-pokojowe 47 m²)



Źródło: Biuro Techniczno-Inżynieryjne

Powyższa analiza jednoznacznie wskazuje trend wzrostowy cen mieszkań

Wykres nr 3 pokazuje wzrost z 2000 zł/m² w miesiącu styczniu do 2500 zł/m² na koniec września 2003 r. Należy zauważyć zmienność cen na mieszkania 3 pokojowe (47 m²) których cena przekroczyła średni pułap 2 500 zł/m² (wykres nr 5) co sugeruje duże zainteresowanie na mieszkania docelowe (rodzinne - wykres nr 5) a nie małe na wynajem.

Skutkiem powyższego będzie nieuchronny wzrost cen domów jednorodzinnych a które na dzień dzisiejszy nie wykazują tendencji wzrostowych

**Adam Futro
Sławomir Palicki**

Jan Żurawski
Michał Kosmowski

SYMPOZJUM W KIEKRZU



Jan Żurawski
Rzecznik Majątkowy
Urozwienie nr 3482
Przedownik Stowarzyszenia
i. "PI".



Michał Kosmowski
Rzecznik Majątkowy
Urozwienie nr 169
Wiceprezident SHAW
Abitur PISM
Przewodniczący Komisji
Ochrony PISW
Wykładowca Studium
Podziemnego Wyceny
Nieruchomości WSE, FP, AE

Budowa ciągów infrastruktury technicznej jest specyficzną inwestycją, realizowaną w wąskim pasie terenu, stanowiącego najczęściej grunt o przeznaczeniu leśnym lub rolnym. Ustalenie kosztów pozyskania gruntów oraz wartości szkód, powstałych w trakcie realizacji inwestycji, należy do rzeczoznawców majątkowych, ustawowo uprawnionych do wykonywania tych czynności. Aby jednak rekompensata za powstałe szkody odpowiadała ich realnej wartości, winna być oparta na jednolitych zasadach, stosowanych przez wszystkich rzeczoznawców. Temu celowi oraz prezentacji obowiązujących przepisów prawnych i metodyki szacowania innych szkód, było poświęcone sympozjum, zorganizowane przez Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, które odbyło się w Kiekrzu w dniach 3 i 4 października 2003 r.

Oprócz 160 zainteresowanych tematyką rzeczoznawców majątkowych z całego kraju obecni byli także zaproszeni goście: Poseł Ziemi Wielkopolskiej Michał Stulgrosz, przedstawiciele Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego, Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii, Urzędu Miasta Poznania, EuroPolgazu S.A., władz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych oraz pracownicy naukowcy Politechniki Poznańskiej i Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego.

Pracowicie dwa dni rozpoczęło krótkie wystąpienie Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych - prof. Andrzeja Hopfera, który został wyróżniony Honorowym Medalem Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego a sam wręczył zasłużonym pamiątkowe Medale X-lecia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

W dalszej części referaty przedstawili:

- Prof. dr. hab. Andrzej Nowak: Wycena odszkodowań za nieruchomości leśne w świetle nowego standardu zawodowego V.6
- Inż. Zdzisław Małeckki: Wycena nieruchomości w świetle nowych uregulowań prawnych.
- Inż. Jerzy Dąbek: Wycena szkód majątkowych przy realizacji inwestycji liniowych. Podstawy ustalania szerokości pasa eksploatacyjnego sieci infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej.
- Mgr inż. Władysław Mizier: Praktyczne aspekty określania wartości szkód w produkcji rolniczej powstałych przy budowie ciągów infrastruktury technicznej.
- Mgr inż. Krzysztof Grafi: Kalkulacja stawek jednostkowych wartości szkód za zniszczone zasiewy, uprawy oraz jednostkowych stawek dochodu bezpośredniego z gruntu rolnego
- Mgr Magdalena Małecka-Piłańska: Zadania rzeczoznawcy majątkowego w zakresie szacowania odszkodowań za nieruchomości przeznaczone i zajęte pod drogi publiczne.
- Dr Marian Wclanin: Szkoda i odszkodowanie w sferze prawa cywilnego i administracyjnego. Odszkodowanie za tereny zajęte pod drogi publiczne. Odszkodowanie za nieruchomości zajęte pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- Mgr Grzegorz Szczurek: Wycena nieruchomości ze stanowiskami archeologicznymi w kontekście realizacji inwestycji liniowych.

Sympozjum nie wyczerpało tematu. Zwróciło uwagę na skomplikowaną problematykę warsztatu rzeczoznawcy majątkowego pracującego przy wycenie szkód majątkowych, zaprezentowało listę obowiązujących w tej materii przepisów i wykładni prawnych oraz metodykę wyceny. Dostarczyło uczestnikom tematów do przemyśleń oraz materiałów źródłowych i cennych opracowań do wykorzystania. Stworzyło zarazem precedens do przekształcenia tego pierwszego ogólnopolskiego seminarium zorganizowanego przez Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego w inicjatywę corocznych seminariów tematycznie związanych z problematyką praktyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Pozytywne opinie o minionym sympozjum dobrze włożą planom na realizację następnych, które oprócz korzyści merytorycznych dla uczestników, umożliwią także ważną integrację środowiska rzeczoznawców z różnych regionów kraju.

Jan Żurawski i Michał Kosmowski

Maria Trojanek

GROMADZENIE DANYCH Z RYNKU NA POTRZEBY WYCENY NIERUCHOMOŚCI

1. Istota i cele badań rynku

Analiza rynku (badanie rynku)¹ najczęściej definiowana jest jako ogół czynności zmierzających do poznania zjawisk i procesów rynkowych oraz ich wzajemnych zależności i związków. Obejmuje ona głównie badania popytu, podaży i cen, czynników oraz warunków kształtowania się ich poziomu oraz zmian w czasie, a także zachowań podmiotów na rynku.

W procesie badań i analiz rynkowych wyróżnia się pewne etapy²: projektowania badań, gromadzenia danych i opracowywanie wyników. Istotne znaczenie z p.w. użyteczności i skuteczności przeprowadzanych badań ma określenie ich celu bowiem przyjęty cel wyznacza zakres przedmiotowy, czasowy i przestrzenny badań oraz determinuje wybór metod analizy danych rynkowych.

Klasyfikacja rynku jest zależna od przyjętych kryteriów i stanowi może podstawę do poznania struktury rynku i jego zróżnicowań.

Maria Trojanek

Prof. dr. hab. Maria Trojanek
Katedra Inwestycji
i Nieruchomości
Akademii Ekonomicznej
w Poznaniu
Rzecznik Majątkowy
Opowiadanie nr 3160
Członek Polskiej Komisji
Kwalifikacyjnej

Z przedmiotowego punktu widzenia poszczególne elementy rynku mogą dotyczyć przede wszystkim: produktów, usług, pracy, kapitału³. Z punktu widzenia kryterium podmiotowego można wyróżnić rynek sprzedawcy (producenta) bądź konsumenta (nabywcy). Z kolei uwzględniając kryterium przestrzenne wyodrębnią się rynek lokalny, krajowy, międzynarodowy, globalny. Każdy z wyróżnionych segmentów rynku podlega dalszej dezagregacji.

Cechy nieruchomości determinują znaczne zróżnicowanie tego rynku od rynku innych towarów i czynią go rynkiem specyficznym. Stąd analiza rynku nieruchomości, ze względu na jego niejednorodność, dotyczy zawsze poszczególnych subrynków.

Podstawą do analiz rynkowych zmierzających do rozpoznania prawidłowości występujących w określonym segmencie rynku nieruchomości są informacje o jego stanie, strukturze, dynamice oraz współzależnościach i tendencjach rozwojowych gospodarki.

Cel badań determinuje m.in. zakres i ilość niezbędnych informacji, czasokres gromadzenia oraz metody ich analizy natomiast jakość tych informacji określa poprawność i wiarygodność przeprowadzonych badań. Niezbędne informacje do analizy rynku nieruchomości można podzielić na dwie grupy:

- informacje egzogeniczne (zewnętrzne, dotyczące otoczenia rynku nieruchomości), a dotyczące otoczenia instytucjonalno-prawnego, ekonomicznego, społecznego i przestrzennego,
- endogeniczne (pochodzące z rynku). Są to informacje uzyskane z monitorowania zasobów nieruchomości, poziomu cen i skali obrotów w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości oraz koniunktury.

Dalsze rozważania zostaną ograniczone do przedstawienia jednego z etapów badań rynku nieruchomości tj. gromadzenia danych na potrzeby wyceny nieruchomości. Zgodnie z zapisami standardu VII.1 pkt. 12.1 rzeczoznawca majątkowy przeprowadza, dla potrzeb wyceny, charakterystykę rynku nieruchomości w aspekcie jego rodzaju i obszaru oraz dokonuje jego analizy. Do tej zapisano, iż zakres analizy i stopień jej szczegółowości winien wynikać w szczególności z:

- rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- celu i zakresu wyceny,
- przyjętego podejścia, metody i techniki wyceny,
- dostępności i liczby danych opisujących rynek.

Na potrzeby wyceny nieruchomości konieczna jest zatem charakterystyka lokalnego rynku w aspekcie:

- segmentu (rodzaju) rynku, do którego należy nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny i jego przestrzennego zasięgu,
- charakterystyki społeczno-gospodarczej badanego obszaru,
- popytu, podaży i cen,
- tendencji rozwoju rynku nieruchomości (oceny i krótkookresowej prognozy koniunktury) poszerzonej o analizę makroekonomicznych zmian w otoczeniu nieruchomości.

2. Przestrzenny zasięg rynku nieruchomości

Rodzaj nieruchomości (mieszaniowe, komercyjne, przemysłowe, rolne, rekreacyjne, specjalnego przeznaczenia), rodzaj praw będących przedmiotem transakcji wyznacza zasięg przestrzenny rynku (lokalny, regionalny, krajowy, międzynarodowy). Przy jego określaniu można uwzględnić poniższe kryteria:

A) Kryterium przestrzenne, takie jak:

- odległość (od centrum, siedziby gminy, centrów handlowych, dworca itp.)
- funkcję przewidzianą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- przeważającą działalność na danym obszarze. Może to być obszar całej gminy większej z wyłączeniem miejscowości o funkcji innej niż rolnicza, obszar miejscowości o podobnym potencjale ekonomicznym, obszary w miastach wyróżnione ze względu na określone cechy, funkcje zapisane w mpzp, rodzaj zabudowy.

B) Kryterium ekonomiczne wyrikające z podobnego poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego, badanych obszarów znajdującego swe odbicie w poziomie i tendencjach na rynku (popycie, podaży lub cen).

3. Charakterystyka społeczno-gospodarcza obszaru

Stan i funkcjonowanie rynku nieruchomości zależy od szeroko rozumianej bazy ekonomicznej (potencjału) obszaru wyznaczonej:

A) strukturą socjologiczną i demograficzną, obejmującą m.in.:

- liczbę ludności, strukturę pod względem wieku, zatrudnienia
- bezrobocie i jego strukturę,
- poziom wykształcenia,
- typ wykonywanej pracy,
- migrację ludności.

B) czynnikami dotychczasowego rozwoju, osiągniętym poziomem i dalszymi perspektywami rozwoju a zwłaszcza:

- poziomem i perspektywami rozwoju gospodarczego
- priorytetową działalnością na danym obszarze,
- występującymi warunkami rozwoju i możliwościami ich przekształcenia w czynniki rozwoju,
- istniejącymi bądź mogącymi wystąpić w przyszłości barierami rozwoju,
- stanem infrastruktury społecznej i gospodarczej,
- dostępnością do sieci oraz węzłów transportowych i komunikacyjnych.

4. Charakterystyka popytu, podaży i cen.

Na popyt oddziałują różnorodne czynniki o charakterze ekonomicznym oraz pozatekonomicznym.

Charakteryzując popyt w określonym segmencie rynku nieruchomości należy wskazać m.in. na:

- poziom dochodów, ich strukturę i zróżnicowanie w gospodarstwach domowych;
- strukturę społeczno-zawodową;

- strukturę demograficzną, gęstość zaludnienia;
- aktywność zawodową;
- preferencje, modę, styl życia, wzory zachowań;
- rodzaj nieruchomości będących przedmiotem najczęstszych transakcji, zmiany w preferencjach, przyczyny tych zmian.

Z kolei charakterystyka podaży nieruchomości powinna dotyczyć zarówno zasobu istniejącego jak i przewidywanych zmian w czasie. Zatem opisać ona:

- stan i standard zasobów
- rozmieszczenie podobnych obiektów, nieruchomości
- wzrost podaży powierzchni będących konsekwencją zakończonych działań (bądź projektowanych) inwestycyjnych i uchwalonych (bądź opracowywanych) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Opis rynku nieruchomości, w aspekcie jego składowych, zawiera także informacje dotyczące:

- poziomu i tendencji oraz przyczyn zmian cen transakcyjnych,
- poziomu i tendencji w zakresie kształtowania się czynszów będących konsekwencją zmian struktury i podaży nieruchomości.

5. Tendencje rozwoju rynku nieruchomości

Obserwacja zmian zachodzących na rynku nieruchomości, a dotyczących w szczególności poziomu i dynamiki obrotów, zmian struktury oraz dynamiki cen z uwzględnieniem czynników oddziałujących na jego funkcjonowanie, może być podstawą do rozpoznania tendencji oraz przedstawienia najbardziej prawdopodobnego kierunku zmian po stronie popytu, podaży i cen w analizowanych segmentach rynku. Dla osiągnięcia tego celu niezbędna jest:

A) analiza i ocena stanu rynku poprzez określenie m.in.:

- poziomu pustostanów,
- okresu występowania oferty na rynku,
- poziomu czynszów, cen,
- chłonności rynku (realizowane i projektowane inwestycje),
- funkcji, rodzajów działalności wynikających z zapisów w mpzp,
- kierunków rozwoju wynikających ze strategii rozwoju lokalnego.

B) rozpoznanie kierunków zmian makroekonomicznych (w otoczeniu zewnętrznym) a dotyczących w szczególności:

- regulacji prawnych związanych z systemem podatkowym, stabilnością reguł gry,
- poziomu inflacji,
- zmienności stóp oprocentowania kredytu,
- instrumentów wspomagania budownictwa mieszkaniowego ze szczególnym uwzględnieniem systemu finansowania i kredytowania,
- polityki społecznej, zwłaszcza zasad ustalania czynszów,
- zmian przepisów prawnych regulujących gospodarkę nieruchomościami,
- konsekwencji związanych z przyszłym członkostwem w UE,
- tendencji na rynku kapitałowym, zwłaszcza stóp zwrotu determinujących atrakcyjność inwestowania na rynku nieruchomości.

Przedstawiony zakres informacji, charakteryzujący zarówno otoczenie zewnętrzne rynku nieruchomości jak i jego „wnętrze” umożliwi, poprzez zastosowanie odpowiednich narzędzi statystycznych (metod analizy rynkowej)

- opis stanu rynku nieruchomości (określenie segmentu) i nakreślenie tendencji jego rozwoju,
- wykorzystanie uzyskanych wyników w analizie i charakterystyce rynku nieruchomości sporządzanej dla potrzeb wyceny nieruchomości.

1. Analiza i funkcjonowanie rynku, pr. zb. pod red. Purcusa, Wyd. Nauk. Univ. Szczecińskiego, 1998 r., s.13-14; Młynarski, Analiza rynku. Makroekonomiczny, Wyd. AE Kraków, 2000 r., s. 5-6; Kramer J., Rynek jako przedmiot badań, Katowice 1995 r., s. 5-7; Wzrostek W., Funkcjonowanie rynku, PWE, Warszawa 1994 r., s. 19 i s. 34
2. W literaturze przedmiotu można spotkać bardziej szczegółowe rozróżnienie etapów badań rynkowych. Są one wyróżnione ze względu na rodzaj podejmowanych działań bądź specyfikę analizowanego rynku. For. Kaczmarscyli S., Badania marketingowe. Metody i techniki, PWE, Warszawa 2002 r., s. 48; Waleśiak M., Metody analizy danych marketingowych, PWN, Warszawa 1996 r., s. 16
3. Kucharska-Stasiak E., Nieruchomość a rynek, PWN, Warszawa 1997 r., s. 27

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

LISTA CZŁONKÓW STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Lp.	Nazwisko i imię	Miejscowość	Numer uprawnień	Telefon	Biegły sądowy	Szczegółowe szkolenia specjalistyczne						
						Bankowe	Finansowe	Skarbowo-podatkowe	Sądowe	Spółdzielcze	Rolnic	Autostradowe
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Andrzejewski Janusz	Poznań	2115	0501617071								
2.	Banaszak Jerzy	Poznań	866	0605277866		✓		✓				✓
3.	Bknaś Ewa	Poznań	1134	0602202252		✓	✓		✓	✓	✓	
4.	Balkowski Robert	Wolsztyn	3060	0602248569		✓						
5.	Barczyk Wojciech	Konin	3661	0604858141		✓						
6.	Bartosiewicz Wiesława	Krzycko Małe	2129	0655291838		✓						
7.	Bąk Ewelina Grubyna	Leszno	3505	0655268256		✓						
8.	Bak Ewa	Krotoszyń	3804	0627253705	✓	✓						
9.	Bednarek Roman	Poznań		8625006								
10.	Beproszcz Dorota	Międzyrzecz		0600393493								
11.	Berus Marcin	Poznań		0604947414								
12.	Berendt Edmund	Piła	1546	0672122155								
13.	Białasik Roman	Szamotuły	1876	0612920631		✓						
14.	Bień Grzegorz	Skoki	2472	0602333533	✓	✓	✓				✓	
15.	Binek Agnieszka	Poznań	735	8217039								
16.	Błaszczak Marek	Kobylnica	3662	8150590	✓							
17.	Błazek Marian	Pobiedziska	2861	8153873	✓	✓						
18.	Bogdaniska Ewa	Poznań	1797	0603136393		✓		✓				
19.	Bryl Marek	Konin	1849	0632475410		✓		✓	✓			✓
20.	Byłka Zbigniew	Konin	1850	0601505056	✓	✓			✓			✓
21.	Cebinska Mysława Maria	Poznań		8322799								
22.	Choraży Elżbieta	Piła		0605201823								
23.	Cieślak Maria	Konin	2576	0632432015	✓	✓						
24.	Dąbek Jerzy	Poznań	256	0502564222		✓		✓			✓	✓
25.	Dobecka Cyryla	Piła	1547	0673518910	✓	✓				✓		
26.	Dobrzyńska Mirosława Anna	Nowy Tomys	1595	0614422411								
27.	Dolata Jerzy	Kościan	868	0655122869	✓	✓		✓	✓			
28.	Dolatkowski Lesław	Poznań		0601591910								
29.	Domagalski Lech	Poznań	3627	0601130987		✓				✓		
30.	Donalska Teresa	Kaczory	892	0601893176		✓						
31.	Dyguda Maciej	Choźzież	3848	8665030		✓						✓
32.	Ferenc Jantina	Poznań		8771636								
33.	Fialek Zbigniew	Piła	695	0672132571		✓	✓			✓		
34.	Florek Piotr	Konin	3550	0601724468								
35.	Furmar Krzysztof	Piła	693	0672154498	✓	✓				✓		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
36.	Pitro Adam	Poznań	1670	0602392995		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
37.	Gliniewicz Jerzy	Trzcianka	3408	0602585488	✓	✓						
38.	Górecki Tomasz	Poznań	2791	8218269								
39.	Grochowska-Floch Małgorzata	Szamborn		0606817627								
40.	Gryśka Krystyna	Wieżnia	2280	0614361107		✓		✓			✓	
41.	Grząbka Irena	Poznań	2575	8776105		✓						
42.	Grzeleczak Krzysztof	Swarzędz		8175041								
43.	Halec Franciszek	Leszno	1281	0601793191		✓		✓	✓		✓	
44.	Haase Mieczysław	Poznań	870	8740480				✓			✓	
45.	Hećka Maria	Czarnków	1735	0672530215	✓			✓				
46.	Hoffmann Danuta	Rakoniewice	2580	0602120708	✓	✓	✓		✓			
47.	Husiar Bogdan	Poznań	872	8681535	✓	✓						
48.	Hyży Grzegorz	Świeciechowa	2351	0655330121		✓			✓			
49.	Jakóbczyk Elżbieta	Poznań	1741	8251853		✓	✓		✓	✓	✓	
50.	Jakubowski Andrzej	Poznań	454	8480160		✓					✓	
51.	Janczy Mirosława	Poznań	496	0601148199		✓						
52.	Janiak Leonard	Leszno	873	0655293184		✓		✓				
53.	Janiński Andrzej	Konin	2187	0507034664								
54.	Jankowski Michał	Gosyń	3300	0002887377		✓						
55.	Jedliński Zbigniew	Poznań	2582	8617575		✓				✓	✓	
56.	Jerzak Czesław	Poznań	1982	0603301134		✓						
57.	Jędruszek Dariusz	Poznań	2793	0603601601		✓						
58.	Józwiak-Pupko Ewylda	Poznań	3509	0005693795		✓						
59.	Jujka Grzegorz	Poznań										
60.	Jurek Mieczysław	Poznań	2583	0601723829								
61.	Jurczykowski Paweł	Przedmierowo		0602663855								
62.	Kaczorowski Jerzy	Września	2584	0614363048	✓							
63.	Karpiński Jerzy	Gniezno										
64.	Kandulski Jan	Trzcianka	3299	0672163880	✓	✓						
65.	Kasprzak Andrzej	Srem	875	0612834638	✓	✓						
66.	Kasprzyk Czesław	Koźmielec										
67.	Kedziora Paweł	Kórnik		0603126673								
68.	Kilarowska Iwona	Pobiedziska	3467	8153597		✓	✓		✓			
69.	Kim Jerzy	Święciechowa	2117	0601769583	✓	✓			✓			
70.	Kloc Tadeusz	Poznań	260	8679599		✓		✓				
71.	Koleczek Krzysztof	Rawicz	1284	0655453236		✓						
72.	Komoca Bogusław	Borówiec	2118	8480166/67	✓	✓						
73.	Konieczny Edward	Poznań		0604566025								
74.	Korbolewski Józef	Konin	3532	0632454810	✓	✓						
75.	Kordos Elżbieta	Maniechów	739	0612837386	✓	✓		✓	✓		✓	
76.	Kosmowski Michał	Poznań	169	8399329		✓	✓	✓				✓
77.	Kruszewski Eugeniusz	Września	3073	0614361803							✓	
78.	Krzywkowski Marcin	Poznań		0601521081								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
79.	Kubiarczyk-Polka Maria	Gniezno	2394	0614261405		✓					✓	
80.	Kujarek Eugeniusz	Poznań	5396	0601343638		✓						
81.	Kujawiński Donat	Poznań	2794	0602177605		✓		✓			✓	
82.	Lazarek Edmund	Strzałkowo		0607281010								
83.	Lewandowska Zofia	Gniezno	2587	0614271359		✓						
84.	Liberkowski Marcin	Nowy Tomyśl	2120	0602120755	✓			✓				
85.	Linda Piotr	Szamotuły	698	0612927643		✓						
86.	Lis Tomasz	Lubon	170	8493072		✓	✓					
87.	Lis Kżbieta	Ostrów Wlkp.	3650	0627356617		✓	✓					
88.	Lukowicz Halina	Pila	2476	0600261575		✓	✓					
89.	Lawniczak Henryk	Poznań	2138	8532230		✓						
90.	Luzczak Marek	Zakrzewo	1632	8143252		✓		✓	✓			
91.	Luzczak Zofia	Konin										
92.	Maciejak Andrzej	Witkowo	1804	0614362196	✓	✓						
93.	Maciejewska Justyna	Poznań	2700	8530616		✓					✓	
94.	Majchrzak Piotr	Pila	1552	0672122148	✓	✓		✓	✓		✓	✓
95.	Majchrzycki Michał	Lubon	3971	0601875189		✓						
96.	Makowka Elżbieta	Poznań	4008	0604127624								
97.	Malecka-Pilujka Magdalena	Kobylnica	4035	0603317812								
98.	Malecki Zdzisław	Poznań	20	8427013		✓		✓	✓	✓	✓	✓
99.	Mańkowski Stefan	Poznań	2796	8685000								
100.	Markewicz Maria	Plewiska	2500	8552411		✓						
101.	Mazarek Elżbieta	Opalenica	2121	0614475039				✓				
102.	Merke Bogdan	Poznań	3400	8689531		✓						
103.	Meszek Wiesław	Złotnik	87	0052470			✓					
104.	Michalak Leszek	Ląd	2189	0604151153		✓						
105.	Michalska Lidia	Wąlecz	3535	0672586221								
106.	Mieloch Anna	Poznań	2797	8269292								
107.	Mieszczanowicz Eryka	Kicin	1470	8266021	✓	✓		✓				✓
108.	Mikołajczak Alicja	Tarnowo Podg.	1135	8164251		✓	✓		✓	✓	✓	
109.	Mikołajczak Jerosław	Poznań	3279	0603179078		✓	✓				✓	
110.	Mikołajczak Jerzy	Poznań	263	8483209		✓	✓	✓			✓	✓
111.	Mikołajczak Tomasz	Poznań	3074	8471595		✓						
112.	Mizera Maciej	Poznań	171	8493072		✓	✓					
113.	Mizeraczyk Ryszard	Poznań	2591	8561754		✓						
114.	Mocek Danuta	Poznań	3348	8760933								
115.	Mstowski Wiesław	Poznań	1472	8572020								
116.	Murias Jerzy	Czarnków	700	0604645958	✓	✓		✓	✓			
117.	Musik Monika	Żary		030492754								
118.	Narbutowicz Stanisław	Poznań		0301711593								
119.	Niedziela Barbara	Poznań	3006	0304273848		✓		✓			✓	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
120.	Niewiadomski Krzysztof	Stare Miasto	1511	0005780902								✓
121.	Nowak Jaromir	Wągrowiec	701	0672625380	✓	✓						
122.	Nowak Piotr	Środa Wlkp.	1852	0503038680		✓		✓				
123.	Nowcki Otton	Szamotuły	1880	0612920656		✓						
124.	Obremska Hanna	Poznań	174	8521100								
125.	Owsianowski Krzysztof	Poznań	1853	0601783628		✓		✓				
126.	Pałuczak Roman	Chodzież	1554	0672822891		✓						
127.	Pawłowska Martyna	Czarnków		8665000								
128.	Pawłowski Henryk	Poznań		8485484								
129.	Pazdziej Stefan	Lwówek	3281	0606518801		✓						
130.	Pecyna Stanisław	Kolo	2799	0632723845		✓						
131.	Pęczak Jan	Kościan	1286	0655121815		✓			✓			
132.	Plewa Leszek	Pępowo	2342	0655736133		✓						
133.	Plóciennik Maciej	Reviz	907	0655154850	✓	✓						
134.	Podzemski Wojciech	Wągrowiec	3494	0672521113		✓						
135.	Poszyler Anna	Luboń	1136	0601781659		✓	✓		✓	✓	✓	
136.	Pospieszynski Andrzej	Gostyń	3040	0655721378		✓						
137.	Pryl Teresa	Poznań	878	8148982		✓		✓	✓		✓	✓
138.	Radwan Maciej	Poznań	1474	8423884	✓	✓		✓				
139.	Rajczyk Robert	Poznań	3778	0604497610								
140.	Rakowska Katarzyna	Wyszki		0608538850								
141.	Ratajczak Wojciech	Szamotuły	2276	6652229								✓
142.	Rezulak Tadeusz	Gniezno	2122	0614294784		✓		✓	✓			
143.	Rędziński Jan	Poznań	536	8267452	✓	✓		✓				✓
144.	Rosuda Marek	Poznań	3807	8227226		✓	✓	✓				
145.	Rusin Jan	Konin	3409	0632432949		✓						
146.	Rutkowski Wojciech	Poznań	3972	0602427230		✓						
147.	Scheller Aleksander	Poznań	1137	6517360		✓		✓				
148.	Semrau Zygmunt	Lwówek	4060	0606316753								
149.	Senderowska Ewa	Rokietnica	1806	0602117947		✓						✓
150.	Sewkowski Marek	Poznań	1133	8320051	✓	✓	✓		✓		✓	
151.	Siemiątkowski Jan	Poznań	879	0501498572		✓		✓				
152.	Skarzynski Andrzej	Poznań	89	6652480		✓						✓
153.	Skrzypek Stanisław	Poznań	2123	8471295	✓	✓						
154.	Smożer Paweł	Konin	3491	0609230101								
155.	Sobczak Tomasz	Poznań	2140	8553578		✓						
156.	Soltysiak Jacek	Swarzędz	3570	0604933978	✓	✓						
157.	Starezewski Romuald	Kazimierz Bisk.	3349	0603863463		✓						
158.	Steryga Marek	Poznań	2534	0505451146		✓	✓					✓
159.	Stuligrosz Alina	Poznań	2803	0608558499		✓		✓				
160.	Stuligrosz Michał	Poznań	2721	0602675155								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
161.	Sulkowska Dominika	Poznań	4020	0602444057								
162.	Surma Jerzy	Chodzież	294	0602673352	✓	✓		✓	✓		✓	✓
163.	Szatanik Stanisław	Piła	1556	0609653908	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
164.	Szczepanik Zbigniew	Poznań	746	8335906								
165.	Szczurek Grzegorz	Poznań		8065000								
166.	Szulec Hanna	Poznań	1475	8266021	✓	✓		✓				✓
167.	Szymańska Krysylina	Poznań	880	8230509		✓		✓	✓		✓	✓
168.	Szymków Aleksander	Piła	703	0604147086	✓							✓
169.	Świercik Mieczysław	Poznań	1955	0601996149	✓	✓						
170.	Talarski Piotr	Leszno	3774	0655295071		✓	✓					
171.	Talarski Stanisław	Leszno	1601	0655202215	✓	✓						
172.	Tarandt Florian	Poznań	1856	0601712041	✓	✓		✓			✓	
173.	Tarandt Marek	Poznań	3974	2918299								
174.	Tierling Maria	Poznań	881	0605765088		✓		✓			✓	✓
175.	Tomczyk Grzegorz	Śrem	1866	0612834817	✓	✓		✓				
176.	Trojanecki Maria	Poznań	3160	8543123		✓		✓				
177.	Tucholka Monika	Poznań	704	8264456		✓	✓	✓				
178.	Tuczyński Władysław	Biedrusko	2126	8119017		✓						
179.	Tyma Jan	Piła	705	0673516234		✓						
180.	Tyszkiewicz Adam	Poznań	2683	8667239		✓						
181.	Wachowiak Tomasz	Cielczno	2127	0614382657		✓						
182.	Walicki Marian	Mosina	2996	8191968	✓							
183.	Walczak Bogdan	Poznań	882	0606219833	✓	✓		✓			✓	✓
184.	Walczak Janusz	Gruszczyń	173	0601445979		✓						✓
185.	Wierzchowska Agnieszka	Poznań	3761	0604160115		✓				✓		
186.	Wilezińska Violetta	Poznań	3315	8529090								
187.	Wisniewski Piotr	Wągrowiec	172	0672624815	✓	✓		✓			✓	
188.	Witezak Anna	Konin	3519	0504096198		✓						
189.	Witezak Marian	Leszno	3255	0655299100		✓		✓	✓		✓	
190.	Witaszki Mieczysław	Poznań	3655	0601770209	✓	✓	✓					
191.	Wojciechowska Ebbieta	Piła	1559	0603552692					✓		✓	
192.	Wojdyła Wiesław	Leszno	3656	0601055391		✓						
193.	Wojdyła Wojciech	Poznań	3657	0604216623	✓	✓	✓					
194.	Wojtynek Roman	Poznań	2144	8475370								
195.	Wojtyśki Krzysztof	Poznań	884	8541709				✓				
196.	Wozniak Andrzej	Poznań	886	0602217246	✓	✓		✓	✓			✓
197.	Wozniak Arkadiusz	Poznań	2596	0603126701		✓					✓	
198.	Wozniak Włodzimierz	Poznań		8207396								
199.	Zalwert Aleksey	Chodzież	1560	0672829107		✓			✓			
200.	Zawadzka Marian	Turek	327	0632784870	✓	✓						
201.	Zembał Jerzy	Poznań	749	6620631	✓	✓		✓			✓	
202.	Zimowski Jan	Rakoniewice	3482	0608683002		✓						
203.	Zywica Piotr	Konin	2345	0602454577		✓						