

ISSN 1731-1829

# BIULETYN

## Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 2/14 Październik 2006

## Koleżanki i Koledzy!

*W rezultacie wiosennych wyborów ukonstytuowały się nowe władze Stowarzyszenia i komisje statutowe. W tych niełatwych dla rzeczoznawstwa majątkowego czasach dla dobra naszego środowiska i naszych Klientów będą wspólnie działać starsi i młodszy, bardziej doświadczeni i mniej doświadczeni, ale wszyscy gotowi do intensywnych działań na rzecz naszego zawodu. Obecna kadencja przypada na trudny okres, okres który mam nadzieję przyniesie pozytywne zmiany i ugruntuje naszą pozycję jako zawodu zaufania publicznego. Wierzę, że nowe władze Stowarzyszenia, przy wsparciu wszystkich członków będą aktywnie realizować wyznaczone cele, a wyniki tych działań znajdą uznanie w oczach środowiska.*

*Przewodnicząca Rady Stowarzyszenia  
Rzeczoznawców Majątkowych  
Województwa Wielkopolskiego*

*Anna Poszyler*

**BIULETYN  
WYBAŃ  
DZIĘKI POMOCY**

1. CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O.
2. KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
3. POZ-BUD
4. PROJNORM
5. ANWO
6. JERZY SURMA
7. LESZCZYŃSKIE BIURO WYCN I OBROTU NIERUCHOMOŚCI
8. WYCENA-EKSPERT S.C.
9. GENEVA
10. DOMLEX

Adam Futro, Grzegorz Szczurek  
Lis – Mizera  
Jerzy Mikołajczak  
Andrzej Jakubowski  
Andrzej Woźniak  
Jerzy Surma  
Marian Witczak  
Banaś-Poszyler  
Małecka, Zielezińska, Dobrzyński  
Lech Domagański

Wydawca Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego – 61-655 Poznań, ul. Gronowa 20, pok. 407  
tel. (061) 820 89 51, tel./fax (061) 827 18 39, e-mail: srmww@neostrada.pl, rzeczoznawcy@info.com.pl, www.srmww.pl

Autorzy: Mateusz Burek, Martyna Pawłowska, Katarzyna Rutkowska, Grzegorz Szczurek,  
Maria Trojanek, Marian Witczak, Jan Żurawski,

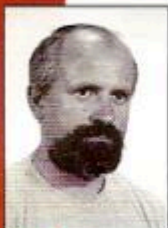
Adres: 61-655 Poznań, ul. Gronowa 20, pok. 407  
 tel. (061) 820 89 51 tel./fax:(061) 827 18 39; www.srmww.pl  
 e-mail: srmww@neostrada.pl rzeczoznawcy@info.com.pl  
 Konto: Bank Zachodni WBK S.A. O/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

STOWARZYSZENIE  
 RZECZOZNAWCÓW  
 MAJĄTKOWYCH  
 WOJEWÓDZTWA  
 WIELKOPOLSKIEGO

**Biuro Stowarzyszenia czynne:**  
 od poniedziałku do piątku w godzinach od 9<sup>00</sup> do 15<sup>00</sup>

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

<b>Przewodniczący Rady</b>	Anna Poszyler	<b>RADA</b>
<b>Wiceprzewodniczący Rady</b>	Janusz Andrzejewski	<b>STOWARZYSZENIA</b>
<b>Wiceprzewodniczący Rady</b>	Marian Witczak	
<b>Skarbnik</b>	Ewa Jakóbiec	
<b>Sekretarz Rady</b>	Ewa Bogdańska	
<b>Członkowie Rady</b>	Jerzy Dąbek	
	Michał Kosmowski	
	Wojciech Ratajczak	
	Grzegorz Szczurek	
<b>Przewodniczący</b>	Adam Futro	<b>KOMISJA</b>
<b>Członkowie Komisji</b>	Tomasz Lis	<b>REWIZYJNA</b>
	Krzysztof Owsianowski	
<b>Przewodniczący</b>	Zbigniew Jedliński	<b>KOMISJA</b>
<b>Z-ca Przewodniczącego</b>	Adam Tyszkiewicz	<b>ETYKI</b>
<b>Sekretarz Komisji</b>	Witold Solski	<b>ZAWODOWEJ</b>
<b>Członkowie Komisji</b>	Magdalena Małecka-Piłuska	
	Marian Zawadka	
<b>Przewodniczący</b>	Marek Staręga	<b>KOMISJA</b>
<b>Z-ca Przewodniczącego</b>	Andrzej Skarżyński	<b>OPINIUJĄCA</b>
<b>Z-ca Przewodniczącego</b>	Maria Trojanek	
<b>Sekretarz Komisji</b>	Jerzy Mikołajczak	
<b>Członkowie Komisji</b>	Jerzy Dąbek	
	Lech Domagalski	
	Adam Futro	
	Michał Kosmowski	
	Łajma Mieszczanowicz	
	Wojciech Ratajczak	
	Hanna Szulc	
	Marian Witczak	
<b>Pełnomocnik ds. Praktyk Zawodowych</b>	Janusz Andrzejewski	<b>PEŁNOMOCNICY</b>
<b>ds. Samorządu Zawodowego</b>	Jan Rędziniak	<b>STOWARZYSZENIA</b>
<b>ds. Banku Danych</b>	Janusz Andrzejewski	
<b>ds. Współpracy Międzynarodowej</b>	Jerzy Dąbek	
<b>Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej</b>	Jerzy Dąbek	<b>PRZEDSTAWICIELE</b>
	Adam Futro	<b>STOWARZYSZENIA</b>
	Zdzisław Małecki	<b>W MINISTERSTWIE</b>
	Wojciech Ratajczak	<b>INFRASTRUKTURY</b>
<b>Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej</b>	Janusz Andrzejewski	<b>I W POLSKIEJ</b>
	Wiesław Meszek	<b>FEDERACJI</b>
	Teresa Prył	<b>STOWARZYSZEŃ</b>
	Marian Witczak	<b>RZECZOZNAWCÓW</b>
		<b>MAJĄTKOWYCH</b>
<b>Przewodniczący Zespołu Ekspertów Zawodowych</b>	Zdzisław Małecki	
<b>Członkowie Komisji Arbitrażowej</b>	Michał Kosmowski	
	Marek Staręga	
	Ewa Banaś	
	Anna Poszyler	
<b>Przewodniczący Komisji Szkoleń</b>	Jerzy Dąbek	



Jan  
Żurawski  
Rzecznik  
Majątkowy,  
uprawnienia nr 3482  
Pełnomocnik  
Stowarzyszenia  
ds. „PR”

**Dnia 12 kwietnia 2006 r. odbyło się w Poznaniu Walne Zebranie członków Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, na które przybył Prezydent Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych prof. Andrzej Hopper. Celem zebrania było zatwierdzenie sprawozdania z działalności Stowarzyszenia oraz wybór przewodniczącego Rady Stowarzyszenia, członków Rady, członków Komisji Rewizyjnej, Komisji Etyki Zawodowej i Komisji Opiniującej.**

*Dnia 12 kwietnia 2006 r. odbyło się w Poznaniu Walne Zebranie członków Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*



*Podsumowanie swojej działalności w okresie od kwietnia 2003 r. do kwietnia 2006 r. wygłosił ustępujący Przewodniczący Rady kol. Adam Futro.*



*Stosunkiem głosów 28 do 50 członkowie stowarzyszenia na Przewodniczącą Rady SRMWW wybrali kol. Anne Poszyler.*



*Zgodnie z procedurą wynikająca z obowiązującego Statutu Stowarzyszenia na przewodniczącego zebrania zaproponowany został przez **Adama Futro** kol. **Marian Witczak**, którego gremium przyjęło jednogłośnie.*

*Kolejne czynności proceduralne przewodniczącego zebrania dotyczyły wyboru sekretarza, członków Komisji Uchwał i Wniosek oraz przyjęcia programu zebrania, którego ważność potwierdziło w głosowaniu w II terminie 87 obecnych przy jednym głosie przeciwnym.*

Sprawozdania z działalności **Komisji Opiniującej i Etyki Zawodowej** przedstawili kol. **Marek Starga** i kol. **E. Jakóbiec**.

Kol. **Jerzy Dąbek** poinformował o odbytych godzinnych szkoleniach przed zebraniem, 6 szkoleniach seminaryjnych oraz trzech Sympozjach w Kiekrzu. Kol. **Michał Kosmowski** przedstawił problematykę, którą zajmowała się Komisja Arbitrażowa oraz prezentowaną na łamach Biuletynu Stowarzyszenia, którego 13 numer otrzymali wszyscy uczestnicy Walnego Zebrania.

O gospodarowaniu finansami, skreśleniach i przyjęciach nowych członków poinformowała kol. **Ewa Banaś** – skarbnik.

Podsumowanie swojej działalności w okresie od kwietnia 2003 r. do kwietnia 2006 r. wygłosił ustępujący Przewodniczący Rady kol. **Adam Futro**. Zwrócił uwagę na konieczność dalszych prac nad zmianą Statutu, zagrożenia dla zawodu płynące z niskich stawek za dokonywane wyceny, wykonywanie operatów uwzględniających wygórowane oczekiwania zleceńdawców, poświadczanie nieprawdy.

Do osiągnięć zaliczył postadanie 5 głosów w Radzie Krajowej Federacji, działanie członków SRMWW we władzach i w komisjach Federacji: Komisji Kwalifikacyjnej, Komisji Opiniującej, Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, Komisji Standardów i Komisji Odznaczeń.

W czasie jego kadencji zostało zmodernizowane wyposażenie biura Stowarzyszenia, a członkowie otrzymali nowoczesne identyfikatory i legitymacje członkowskie. Na zakończenie podziękował za współpracę członkom ustępującej Rady.

Po wystąpieniu przewodniczącego Komisji Rewizyjnej kol. **Janusza Andrzejewskiego**, który nie wniósł uwag do prawidłowości księgowej i gospodarowania finansami w głosowaniu 84 obecnych za i jednym głosem wstrzymującym się udzielono absolutorium ustępującej Radzie.

Prezydent PFSRM prof. **A. Hopfer** podziękował kol. **Adamowi Futro** i i jego współpracownikom za zaangażowanie w pracy na rzecz Stowarzyszenia i Federacji. W dalszej części swego wystąpienia przedstawił perspektywę rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego, kształtowanie jego wizerunku w aspekcie wykonywanych operatów, możliwości wpływu federacji na procesy legislacyjne.

Wybory nowego przewodniczącego i władz Stowarzyszenia były kolejnym punktem zebrania. Po prezentacji programów przez dwoje kandydujących: **Janusza Andrzejewskiego** i **Annę Poszyler** stosunkiem głosów 28 do 50 członkowie Stowarzyszenia na Przewodniczącą rady SRMWW wybrali kol. **Anne Poszyler**. W swoim wystąpieniu wyborczym poinformowała zebranych o posiadanych uprawnieniach rzeczoznawcy majątkowego od 1994 r., że była członkiem Komisji Opiniującej i Komisji Arbitrażowej i zamierza dążyć do podniesienia rangi zawodu poprzez walkę z dumpingiem cenowym, organizowanie szkoleń i warsztatów, także w formie internetowej oraz premiować obecność na nich poprzez publikowanie w Biuletynie list osób uczestniczących w szkoleniach.

Do współpracy **Przewodnicząca Anna Poszyler** poprosiła osoby, które wraz z kandydatami z sali wpisane zostały na listę, z której po głosowaniu do Rady Stowarzyszenia weszli (w porządku alfabetycznym):

**Janusz Andrzejewski**  
**Ewa Bogdańska**  
**Jerzy Dąbek**  
**Ewa Jakóbiec**  
**Michał Kosmowski**  
**Wojciech Ratajczak**  
**Grzegorz Szczurek**  
**Marian Witczak**

Kolejne głosowania wyłonili członków następujących komisji:

**Komisja Rewizyjna:**  
**Adam Futro**  
**Tomasz Lis**  
**Krzysztof Owsianowski**

**Komisja Opiniująca**

<b>Marek Staręga</b>	<b>przewodniczący</b>
<b>Maria Trojanek</b>	<b>wiceprzewodniczący</b>
<b>Andrzej Skarżyński</b>	<b>wiceprzewodniczący</b>
<b>Jerzy Mikołajczak</b>	<b>sekretarz</b>
<b>Jerzy Dąbek</b>	
<b>Lech Domagalski</b>	
<b>Adam Futro</b>	
<b>Michał Kosmowski</b>	
<b>Łajma Mieszczanowicz</b>	
<b>Wojciech Ratajczak</b>	
<b>Hanna Szulc</b>	
<b>Marian Witczak</b>	

**Komisja Etyki Zawodowej**

<b>Zbigniew Jedliński</b>
<b>Magdalena Małecka-Pilujska</b>
<b>Witold Solski</b>
<b>Adam Tyszkiewicz</b>
<b>Marian Zawadka</b>

Wolne głosy i wnioski zakończyły Walne Zebranie członków SRMWW.

---

## LUSTRACJA: ANNA POSZYLER

*Imię i nazwisko: Anna Poszyler*

*Zawód, stanowisko: rzeczoznawca majątkowy, współwłaściciel firmy Wycena Ekspert Ewa Banaś, Anna Poszyler Spółka jawna, Prezes Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.*

*Dzieci: córki: Monika lat 26 i Agata lat 25.*

*Gdy byłam dzieckiem chciałam zostać... nauczycielką, jak moja Mama.*

*Do dzisiaj pamiętam zapach... świeżo upieczonego chleba u Cioci na rzeszowskiej wsi.*

*W szkole przeżywano mnie... przeinaczono moje imię, w szkole byłam Hanką.*

*Moja pierwsza praca... nauczycielka matematyki w Szkole Podstawowej nr 7 w Poznaniu.*

*Naprawdę dorosła poczułam się gdy... wzięłam w ramiona córeczkę.*

*Prawdziwych przyjaciół ... docenia się w trudnych chwilach.*

*Po nocach mi się śni ... wiele rzeczy zarówno mitych, jak i takich o których chce się zaraz zapomnieć*

*Uwielbiam ... Święta.*

*Denerwuje mnie ... wszechobecny pesymizm.*

*Zawsze zapominam ... komórki.*

*Panicznie boję się ... myszy.*

*Przyzwyczałam się już, że ... będę musiała pracować do końca życia.*

Nigdy nie zgodziłabym się ... **na zmianę współniczki w firmie.**

Nie mam zwyczaju ... **uciekania od odpowiedzialności.**

Z przyjemnością wybrałabym się ... **w podróż dookoła świata.**

Kiedy mam chandrę ... **idę spać.**

Moje hobby ... **hodowla psów rasowych West Highland White Terrier.**

Wymarzone menu ... **kaczka z czerwoną kapustą.**

Ulubione filmy ... **komedie romantyczne.**

Największe osiągnięcia ... **zdanie egzaminu na prawo jazdy w wieku blisko 40 lat oraz zdanie za pierwszym razem egzaminu państwowego na rzeczoznawcę.**

Gdybym wygrała milion dolarów ... **wyruszyłabym w podróż dookoła świata a po powrocie dopiero zastanowiłabym się co dalej.**

Gdybym mogła cofnąć czas ... **zadbałabym o zdrowie.**

**Maria Trojanek**

## **ZMIANY W POZIOMIE I DYNAMICE CEN SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALI MIESZKALNYCH NA LOKALNYM RYNKU W SWARZĘDZU W LATACH 1995-2005**

Zmiany systemowe w latach dziewięćdziesiątych, dotyczące funkcjonowania gospodarki i państwa, spowodowały załamanie dotychczasowego sposobu organizacji, finansowania i kredytowania budownictwa mieszkaniowego oraz zarządzania istniejącymi zasobami.

Przedmiotem rozważań w poniższym opracowaniu jest analiza zmian w latach 1995-2005 na lokalnym rynku mieszkaniowym (rynek wtórny / Swarzędz), a w szczególności w poziomie i dynamice cen transakcyjnych w obrocie spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego (Swarzędzka Spółdzielnia Mieszkaniowa).

### **1. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych Swarzędzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej).**

- a) W świetle wyników Narodowego Spisu Powszechnego (2002 r.) tylko niespełna 27% zasobu mieszkaniowego miasta Swarzędza pochodzi sprzed 1970 roku. Najwyższa aktywność inwestycyjna miała miejsce po 1979 roku, z którego to pochodzi ponad 60% zasobu.
- b) W powstaniu zasobu mieszkań w budynkach wielorodzinnych istotną rolę odegrały dwa podmioty tj. Swarzędzka Spółdzielnia Mieszkaniowa oraz firma developerska Agrobex. Ta pierwsza w okresie 45 lat istnienia wybudowała prawie 6 tys. mieszkań i 350 domów jednorodzinnych. W budynkach spółdzielni mieszka ponad 18 tys. osób. Zasoby spółdzielni obejmują nie tylko domy w Swarzędzu, ale także na terenie Poznania, Kostrzyna Wlkp., Kórnik, Lubonia i Czerwonaka. Obecnie spółdzielnia posiada bogatą, stale uaktualnianą ofertę mieszkań i domków jednorodzinnych.

Tereny spółdzielcze podzielone są na dwie części – północną i południową:

- rejon północny obejmuje 3,5 tys. mieszkań, znajdujących się na swarzędzkich osiedlach: Kościuszkowców, Dąbrowszczaków, Czwartaków, Zygmunta III Wazy i Władysława IV, oraz mieszkania w Kostrzynie Wlkp.;
- rejon południowy obejmuje 2,5 tys. mieszkań, w Swarzędzu na osiedlach: Cegielskiego, Działyńskiego, Raczyńskiego i Mielżyńskiego, oraz na terenie Poznania, Czerwonaka, Kórnik i Lubonia.



**Maria Trojanek**  
prof. dr hab.  
Katedra Inwestycji  
i Nieruchomości  
Akademii Ekonomicznej  
w Poznaniu  
Rzecznik  
Majątkowy nr 3160,  
członek PRK.

**Tabela 1.** Charakterystyka zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu

Osiedle	Mieszkań ogółem			
	Budynki wielorodzinne		Budynki jednorodzinne	
	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>
os. Mielżyńskiego	-	-	70	7.605,70
os. Cegielskiego	654	34.720,29	-	-
os. Działyńskiego	130	6.769,49	112	10.880,70
os. Raczyńskiego	611	37.238,03	210	34.607,30
os. Kościuszkowców	1.055	60.368,50	41	4.756,72
os. Czwartaków	836	43.661,90	25	2.727,20
os. Dąbrowszczaków	872	49.964,90	12	1.625,80
os. Zygmunta III	249	10.817,70	-	-
os. Gryniów	211	14.024,00	-	-
ul. Poznańska	111	5.064,01	-	-
os. Władysława IV				

Źródło: Portal internetowy Swarzędzkiej SM [www.sm-swarzedz.pl](http://www.sm-swarzedz.pl)

## 2. Statystyczny deficyt mieszkań

W analizowanych latach bardzo wyraźnie wzrosła liczba mieszkańców Swarzędza. Struktura ekonomicznych grup wieku mieszkańców wskazuje, iż najwyższą dynamikę wzrostu odnotowano w kategorii poprodukcyjnej (ponad 25%) oraz w wieku produkcyjnym (ponad 20%), zaś w odniesieniu dla wieku przedprodukcyjnego miał miejsce spadek (ok. 17%). Zwiększenie liczby mieszkańców o prawie 10% w ciągu niespełna dziesięciu lat jest w zdecydowanym stopniu skutkiem „wysysania” mieszkańców Poznania na obrzeża aglomeracji. Procesy suburbanizacji, charakteryzujące się zmniejszaniem bezwzględnej liczby mieszkańców rdzenia aglomeracji na rzecz pierścienia gmin otaczających ów rdzeń są od kilkunastu lat obserwowane w przypadku wielu polskich obszarów wielkomiejskich. Wpisuje się w ten proces przestrzeń aglomeracji poznańskiej. Najwyższa dynamika zmian liczby ludności dotyczy pierwszego pierścienia gmin wokół Poznania, w tym gminy i miasta Swarzędz. Zjawiska te nie pozostają bez wpływu na analizowany segment rynku. Zasoby mieszkaniowe miasta Swarzędz przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 2.** Zasoby mieszkaniowe miasta Swarzędz w latach 1996-2004

Zasoby mieszkaniowe miasta Swarzędza		1996	1998	2000	2001	2002	2003	2004
mieszkania	miesz.	8026	8257	8522	8706	8605	9157	9408
izby	izba	30696	31544	32480	33097	34079	36201	37047
powierzchnia użytkowa	m <sup>2</sup>	531175	549492	569449	581699	636712	682632	699537

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Regionalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

**Tabela 3.** Mieszkania oddane do użytku w mieście Swarzędzu w latach 1996-2004

Mieszkania oddane do użytku		1996	1998	2000	2001	2002	2003	2004
mieszkania	miesz.	83	110	136	186	105	141	266
izby	izba	314	408	363	623	451	624	924
powierzchnia użytkowa	m <sup>2</sup>	5681	9890	7636	12397	10139	14146	18843

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Regionalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

Porównanie danych z Narodowego Spisu Powszechnego z roku 2002 w zakresie liczby mieszkań oraz liczby gospodarstw domowych pozwala obliczyć tzw. **statystyczny deficyt**/nadwyżkę mieszkań. Deficyt ten **wynosi 748 mieszkań** (= 9353 gospodarstw domowych – 8605 mieszkań). Aby go zlikwidować, należałoby powiększyć istniejący zasób o blisko 9%. Natomiast nadzieję na likwidację lub zmniejszenie deficytu mieszkań daje spory przyrost nowych mieszkań, szczególnie



w latach 2000-2005, gdzie **średniorocznie oddawano blisko 160 mieszkań**. Jest to **średnioroczne tempo** przyrostu równe **1,8%** całego zasobu. Jednocześnie występuje nieco ponad 1% tempo wzrostu liczby mieszkańców miasta (co przekłada się w przybliżeniu na podobne tempo wzrostu liczby gospodarstw domowych). Jeśli zatem udałooby się utrzymać dynamikę badanych zjawisk z ostatnich lat, to w efekcie z roku na rok statystyczny deficyt mieszkań winien maleć o 0,8 punktu procentowego (dynamika kreowania mieszkań wyprzedza o 0,8 punktu procentowego tempo przyrostu gospodarstw domowych). Tym samym, już około roku 2017 istnieje realna szansa na zaspokojenie ilościowych potrzeb mieszkaniowych w mieście Swarzędzu. Niewykluczone, że dalszy rozwój miasta spowoduje szybsze przyrosty nowych zasobów z roku na rok, co zaowocowałoby jeszcze wcześniejszym zaspokojeniem potrzeb ilościowych.

### 3. Analiza skali obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

W latach 1995-2005 najwięcej transakcji omawianym prawem odnotowano w roku 2005 (25,62% sprzedanych mieszkań) zaś najmniej w roku 1995 (3,72%). Rozkład zawartych transakcji sprzedaży z uwzględnieniem lokalizacji (osiedla) przedstawia tabela 4.

Tabela 4.

LOKALIZACJA	liczba mieszkań	odsetek mieszkań (%)
Os. Czwartaków	35	14,46
Os. Dąbrowszczaków	45	18,60
Os. E. Raczyńskiego	30	12,40
Os. H. Cegielskiego	60	24,79
Os. Kościuszkowców	40	16,53
Os. T. Działyńskiego	1	0,41
Os. Władysława IV	3	1,24
Os. Zygmunta III Wazy	9	3,72
ul. Gryniów	19	7,85

Z danych zawartych w tej tabeli wynika, iż najwięcej sprzedano mieszkań na Osiedlach: H. Cegielskiego i Dąbrowszczaków. Najczęściej przedmiotem sprzedaży były mieszkania dwupokojowe. Stanowiły one 42,15% ogółu. Stosunkowo najrzadziej przedmiotem transakcji były mieszkania jednopokojowe (8,68%). Rozkład liczby sprzedanych mieszkań z uwzględnieniem ich położenia w budynku obrazuje poniższe zestawienie (tabela 5).

Tabela 5.

PIĘTRO	liczba mieszkań	odsetek mieszkań (%)
parter	49	20,85
I piętro	43	18,30
II piętro	47	20,00
III piętro	57	24,26
IV piętro	32	13,62
V piętro	1	0,43
VI piętro	1	0,43
VIII piętro	3	1,28
X piętro	2	0,85

Mieszkania, które były przedmiotem obrotu na analizowanym rynku znajdowały się w budynkach wzniesionych w technologii wielkopłytkowej (ponad 90% liczby sprzedanych mieszkań).

Rozkład liczby sprzedanych mieszkań w uwzględnieniu roku wybudowania budynku zawiera tabela 6.

Tabela 6.

ROK BUDOWY BUDYNKU	liczba mieszkań	odsetek mieszkań (%)
do 1980 roku	39	16,46
pomiędzy 1980 a 1990 rokiem	108	45,57
pomiędzy 1990 a 2000 rokiem	89	37,55
po 2000 roku	1	0,42

Interesujących informacji dostarcza analiza miejsca pochodzenia nabywców mieszkań.

Tabela 7.

POCHODZENIE KUPUJĄCEGO	liczba mieszkań	odsetek mieszkań (%)
Swarzędz	71	29,34
Poznań	92	38,02
powiat poznański	11	4,55
województwo wielkopolskie	33	13,64
spoza województwa wielkopolskiego	35	14,46

W omawianych latach co trzecie mieszkanie zostało zakupione przez nabywcę mieszkającego w Swarzędzu. Około 40% nabywców pochodziło z Poznania, zaś ok. 15% wywodziło się spoza województwa.

Udział kupujących z uwzględnieniem miejsca ich pochodzenia przedstawiony został w tabeli 8.

Tabela 8.

ROK	POCHODZENIE KUPUJĄCEGO					RAZEM (%)
	Swarzędz	Poznań	powiat poznański	województwo wielkopolskie	spoza województwa wielkopolskiego	
1995	2,07	0,41	0,00	0,83	0,41	3,72
1996	0,41	2,07	0,41	0,41	0,41	3,72
1997	1,24	0,83	0,41	1,24	0,41	4,13
1998	1,24	4,13	0,00	0,00	0,00	5,37
1999	2,07	2,48	0,41	0,83	2,89	8,68
2000	3,31	5,79	0,83	0,83	2,48	13,22
2001	5,37	7,44	0,83	1,65	0,83	16,12
2002	2,07	2,89	0,41	2,89	1,24	9,50
2003	0,83	1,24	0,00	2,07	0,00	4,13
2004	1,65	2,48	0,41	0,41	0,83	5,79
2005	9,09	8,26	0,83	2,48	4,96	25,62
<b>RAZEM (%)</b>	<b>29,34</b>	<b>38,02</b>	<b>4,55</b>	<b>13,64</b>	<b>14,46</b>	<b>100,00</b>

#### 4. Analiza poziomu cen transakcyjnych

Na podstawie analizy cen transakcyjnych lokali mieszkalnych uzyskanych w kolejnych latach oraz ich powierzchni, opracowano poniższe zestawienie.

Tabela 9.

ROK	CENA M <sup>2</sup>					RAZEM (%)
	poniżej 500 zł	500-1000 zł	1000-2000 zł	2000-3000 zł	ponad 3000 zł	
1995	0,00	3,31	0,41	0,00	0,00	3,72
1996	0,00	2,48	1,24	0,00	0,00	3,72
1997	0,00	0,00	4,13	0,00	0,00	4,13
1998	0,00	0,00	4,55	0,83	0,00	5,37
1999	0,41	0,00	6,61	1,65	0,00	8,68
2000	0,00	0,00	10,74	2,48	0,00	13,22
2001	0,00	0,00	14,46	1,65	0,00	16,12
2002	0,00	0,00	8,26	1,24	0,00	9,50
2003	0,00	0,00	2,48	1,24	0,41	4,13
2004	0,00	0,00	3,72	1,65	0,41	5,79
2005	0,41	0,00	6,20	19,01	0,00	25,62
<b>RAZEM (%)</b>	<b>0,83</b>	<b>5,79</b>	<b>62,81</b>	<b>29,75</b>	<b>0,83</b>	<b>100,00</b>

Z danych zawartych w tej tabeli wynika, że:

- ceny sprzedawanych mieszkań kształtowały się w przedziale od 1000-2000 zł/m<sup>2</sup> (około 63% zawartych transakcji),
- wystąpił znaczny wzrost liczby transakcji sprzedaży mieszkań, gdzie uzyskano cenę od 2000-3000 zł/m<sup>2</sup>,
- w ostatnich latach miały miejsce transakcje sprzedaży, w których cena 1 m<sup>2</sup> przekroczyła 3000 zł.

Dynamikę ceny 1 m<sup>2</sup> (rok poprzedni = 100%) przedstawiono w tabeli 10.

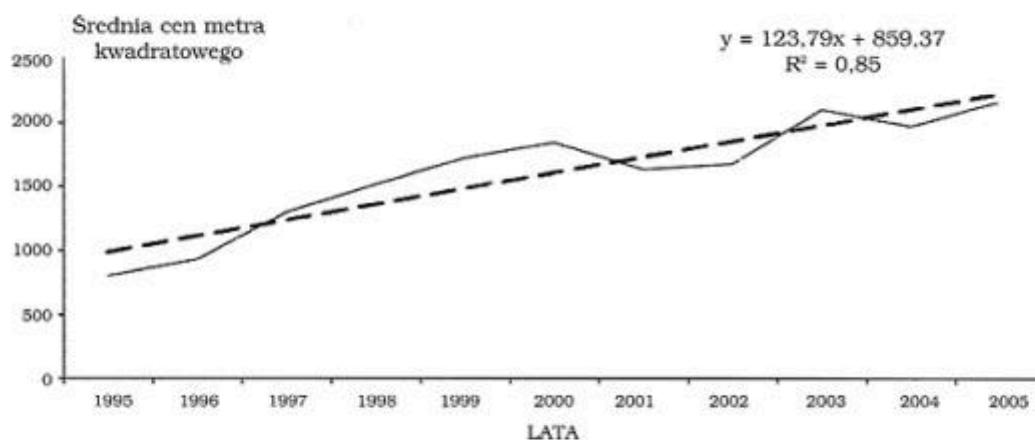
Tabela 10.

ROK	CENA M <sup>2</sup>	Rok poprzedni = 1	1995 = 1
1995	799,99	-	1,00
1996	926,19	1,16	1,16
1997	1294,43	1,40	1,62
1998	1511,34	1,17	1,89
1999	1721,07	1,14	2,15
2000	1840,92	1,07	2,30
2001	1629,97	0,89	2,04
2002	1672,22	1,03	2,09
2003	2097,10	1,25	2,62
2004	1966,54	0,94	2,46
2005	2163,32	1,10	2,70

Średnio roczne tempo wzrostu ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania w badanej próbie wyniosło w badanych latach 10,46%.

Z kolei zmiany w poziomie ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania przedstawia wykres 1.

Wykres 1.



W ujęciu bezwzględnym (patrz równanie) średnio co roku cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania wzrastała o 124 zł.

Uwzględniając lokalizację budynku (osiedle) średnie roczne tempo wzrostu ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania w omawianych latach było zróżnicowane i wyniosło:

- os. Czwartaków - 9,05%
- os. Dąbrowszcaków - 10,60%
- os. E. Raczyńskiego - 6,5%
- os. H. Ceglarskiego - 10,40%
- os. Kościuszkowców - 10,57%
- os. Władysława IV - 9,05%
- os. Zygmunta III Wazy - 15,78%
- os. Gryniów - 8,5%

Z kolei uwzględniając powierzchnię mieszkania, z przeprowadzonej analizy wynika, iż najwyższe średnio roczne tempo wzrostu ceny 1 m<sup>2</sup> (16,8%) wystąpiło w odniesieniu do mieszkań o powierzchni poniżej 30 m<sup>2</sup> a najniższe wśród mieszkań dwupokojowych (9,51%).

Dynamikę ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania z uwzględnieniem położenia (kondygnacji) w budynku przedstawiają poniższe tabel:

Tabela 11. Mieszkania zlokalizowane na parterze.

ROK	CENA M <sup>2</sup>	Rok poprzedni = 1	1995 = 1
1995	1367,92	.	1
1996	960,58	0,70	0,70
1997	1184,25	1,23	0,87
1998	1195,42	1,01	0,87
1999	1321,21	1,11	0,97
2000	1834,17	1,39	1,34
2001	1535,83	0,84	1,12
2002	1943,4	1,27	1,42
2003	1969,34	1,01	1,44
2004	2082,72	1,06	1,52
2005	2282,95	1,10	1,67

Średnie roczne tempo wzrostu ceny metra kwadratowego mieszkań w Swarzędzu (mieszkania na parterze) w latach 1995-2005 wyniosło: 23,80%.

Tabela 12. Mieszkania zlokalizowane na I piętrze.

ROK	CENA M <sup>2</sup>	Rok poprzedni = 1	1995 = 1
1995	754,72	.	1,00
1996	918,87	1,22	1,22
1997	1316,04	1,43	1,74
1998	.	.	.
1999	1883,26	1,43	2,50
2000	1998,71	1,06	2,65
2001	1462,27	0,73	1,94
2002	1612,56	1,10	2,14
2003	1729,56	1,07	2,29
2004	1947,30	1,13	2,58
2005	2244,10	1,15	2,97

Średnie roczne tempo wzrostu ceny metra kwadratowego mieszkań w Swarzędzu (mieszkania na I piętrze) w latach 1995-2005 wyniosło: 11,51%.

Tabela 13. Mieszkania zlokalizowane na II piętrze.

ROK	CENA M <sup>2</sup>	Rok poprzedni = 1	1995 = 1
1995	.	.	.
1996	1144,58	.	1,00
1997	1477,34	1,29	1,29
1998	1451,21	0,98	1,27
1999	1823,65	1,26	1,59
2000	1757,10	0,96	1,54
2001	1530,61	0,87	1,34
2002	1710,56	1,12	1,49
2003	3115,58	1,82	2,72
2004	1946,29	0,62	1,70
2005	2201,37	1,13	1,92

Średnie roczne tempo wzrostu ceny metra kwadratowego mieszkań w Swarzędzu (mieszkania na II piętrze) w latach 1996-2005 wyniosło: 7,52%.

Tabela 14. Mieszkania zlokalizowane na III piętrze.

ROK	CENA M <sup>2</sup>	Rok poprzedni = 1	1995 = 1
1995	650,06	.	1,00
1996	898,15	1,38	1,38
1997	1086,96	1,21	1,67
1998	1715,54	1,58	2,64
1999	1874,24	1,09	2,88
2000	1871,02	1,00	2,88
2001	1772,86	0,95	2,73
2002	1713,97	0,97	2,64
2003	1843,14	1,08	2,84
2004	1901,64	1,03	2,93
2005	1961,29	1,03	3,02

*Średnie roczne tempo wzrostu ceny metra kwadratowego mieszkań w Swarzędzu (mieszkania na III piętrze) w latach 1995-2005 wyniosło: 11,68%.*

Tabela 15. Mieszkania zlokalizowane na wyższych piętrach.

ROK	CENA M <sup>2</sup>	Rok poprzedni = 1	1995 = 1
1995	781,77	.	1,00
1996	817,96	1,05	1,05
1997	1293,01	1,58	1,65
1998	1380,18	1,07	1,77
1999	1708,33	1,24	2,19
2000	1813,32	1,06	2,32
2001	1525,73	0,84	1,95
2002	1648,13	1,08	2,11
2003	2261,34	1,37	2,89
2004	1887,66	0,83	2,41
2005	2031,83	1,08	2,60

*Średnie roczne tempo wzrostu ceny metra kwadratowego mieszkań w Swarzędzu (mieszkania na wyższych piętrach) w latach 1995-2005 wyniosło: 10,02%.*

Na dynamikę ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania – poza omówionymi już czynnikami – ma wpływ technologia wzniesienia budynków. Z przeprowadzonych analiz wynika, iż dynamika 1 m<sup>2</sup> mieszkania w budynku wykonanym w technologii tradycyjnej jest najwyższa (14,72%) a najniższa w budynkach zrealizowanych w technologii wielkopłytkowej (9,98%).

Analizę zmian cen w analizowanym segmencie lokalnego rynku nieruchomości warto uzupełnić o zbadanie siły oddziaływania wyróżnionych cech (wielkości). W tym celu wykorzystano test chi-kwadrat<sup>1</sup>. Z przeprowadzonych wyliczeń wynika, iż cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania zależała przede wszystkim od:

- lokalizacji,
- roku wybudowania budynku,
- liczby pokoi,
- powierzchni mieszkania.

<sup>1</sup> Szerzej na ten temat pisze M. Sobczyk., Statystyka, PWN, Warszawa 1995 r., s. 197-199 oraz 202-203.



**Grzegorz Szczurek**  
Rzecznik  
Majątkowy, nr 4172  
Biuro Sądu  
Okręgowego  
w Poznaniu,  
Centrum Wyceny  
Mienia Sp. z o.o



**Mateusz Burek**  
Student AE w Poznaniu  
Wydział Zarządzania  
oraz IAM w Poznaniu  
kierunek Gospodarka  
Przebieżna,  
Centrum Wyceny  
Mienia Sp. z o.o

Grzegorz Szczurek, Mateusz Burek

## ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH GRUNTÓW PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE NA TERENIE POWIATU POZNAŃSKIEGO W LATACH 2002-2005

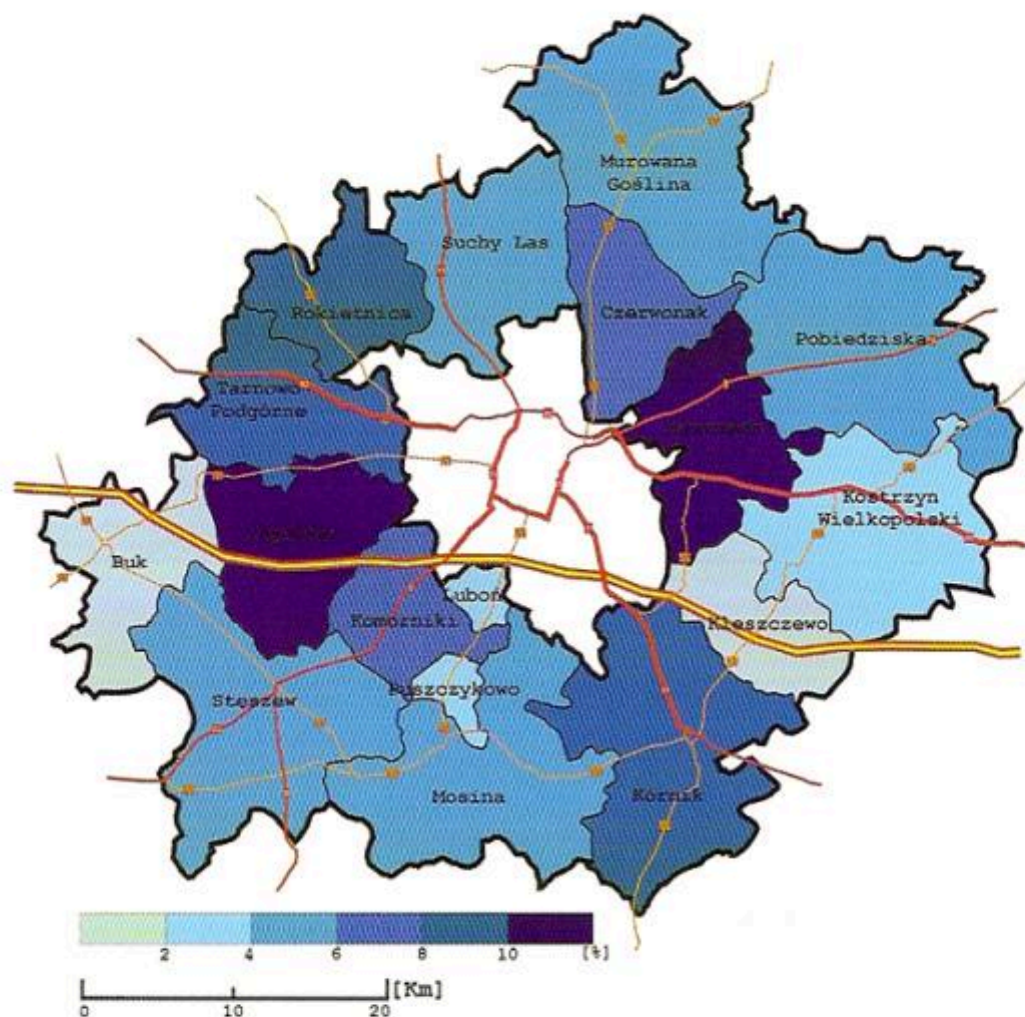
Przedmiotem analizy są ceny transakcyjne prawa własności gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne w latach 2002 – 2005 na terenie powiatu poznańskiego z wyłączeniem Miasta Poznania. Celem analizy jest prezentacja całego spektrum notowań rynkowych oraz wskazanie podstawowych mierników statystycznych i ich interpretacja.

W pierwszym etapie badania wyznaczono dla każdej z 17 badanych gmin średnie arytmetyczne  $1m^2$ , odchylenie standardowe oraz obliczono poziom współczynników zmienności.

Poniżej w ujęciu tabelarycznym zaprezentowano wyniki przeprowadzonych operacji.

Wyszczególnienie	Średnia wartość współczynnika zmienności w latach 2002-2005	Ilość transakcji w latach 2002-2005	
		liczebność	w %
Luboń	0,2763	111	2,34%
Puszczykowo	0,4230	121	2,55%
Kostrzyn Wlkp.	0,4374	182	3,84%
Komorniki	0,4511	339	7,15%
Rokietnica	0,4742	462	9,74%
Dopiewo	0,4758	491	10,35%
Kórnik	0,5023	450	9,49%
Czerwonak	0,5129	327	6,89%
Pobiedziska	0,5276	233	4,91%
Stęszew	0,5460	199	4,19%
Mosina	0,5690	214	4,51%
Murowana Goślina	0,5699	219	4,62%
Suchy Las	0,6135	244	5,14%
Tarnowo Podgórne	0,6220	430	9,06%
Swarzędz	0,6641	549	11,57%
Buk	0,7418	88	1,85%
Kleszczewo	0,8372	85	1,79%
<b>POWIAT</b>		<b>4744</b>	

**Tab. 1.** Zmienność ceny  $1m^2$  gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w gminach powiatu poznańskiego w latach 2002-2005



**Ryc. 1** Ilość transakcji kupna/sprzedaży gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w gminach powiatu poznańskiego w latach 2002-2005 [w %]

Analiza uzyskanych danych pozwoliła na sformułowania następujących wniosków:

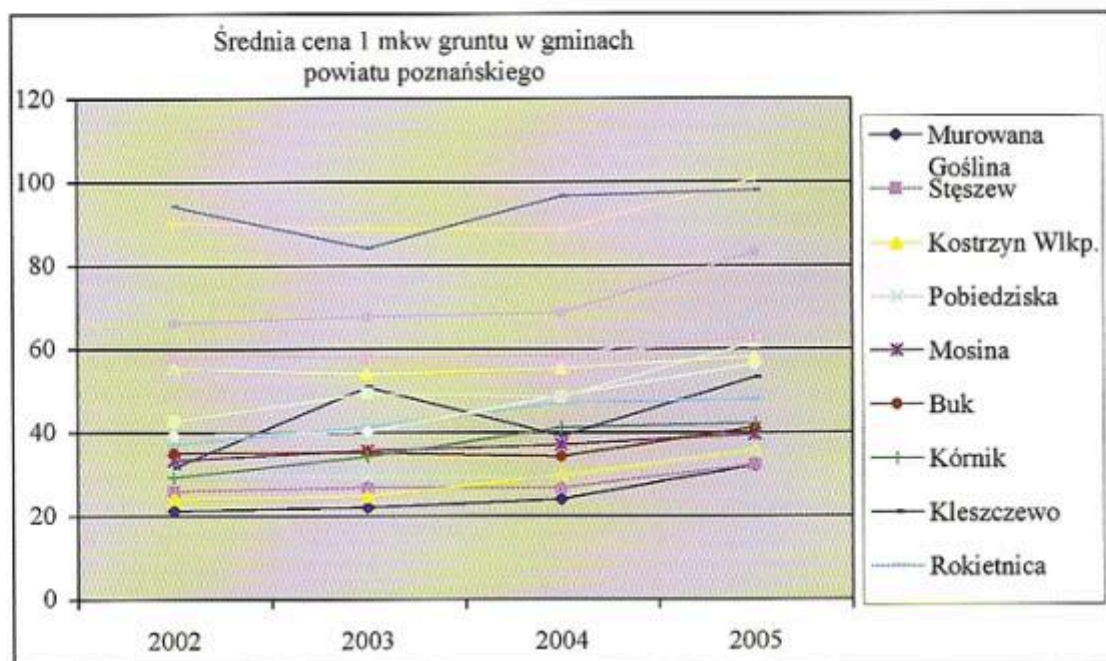
- Najbardziej jednorodna cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> jest charakterystyczna dla gminy Luboń (27,6%); podobnie niższe współczynniki zmienności cechują gminy Puszczykowo i Kostrzyn (42,3%, 43,7%). Istotnym elementem wpływającym na rynkową homogeniczność Lubonia jest zdecydowanie najmniejsza powierzchnia spośród wszystkich gmin powiatu poznańskiego i wybitnie miejski charakter gminy. Podobna zależność tłumaczy analogiczny charakter gminy Puszczykowo. Jednorodność cen w gminie Kostrzyn jest uwarunkowana przede wszystkim odnotowaniem zdecydowanej większości transakcji w zaledwie dwóch lokalizacjach (Kostrzyn, Siekierki).
- Średni poziom zróżnicowania cechuje gminy Rokietnica, Komorniki, Dopiewo, Kórnik, Czerwonak, Pobiedziska, Stęszew, Mosina i Mirowana Goślina (współczynniki zmienności zawierają się w przedziale 44- 57 %). Wskazania te są pochodną reprezentatywnej ilości transakcji, co wpływa istotnie na zmniejszenie poziomu zróżnicowania.
- Największa niejednorodność cen transakcyjnych gruntów została odnotowana w gminach Suchy Las, Tarnowo Podgórne, Swarzędz, Buk i Kleszczewo (współczynniki zmienności zawierają się w przedziale 61- 83 %). Obliczone parametry doskonale ilustrują realne różnice w poziomie atrakcyjności poszczególnych miejscowości. W gminach tych występują lokalizacje bardzo cennie przez stronę popytową jak i takie które lokalny rynek nieruchomości ocenia najniżej.

Analizując współczynnik zmienności należy pamiętać o czteroletnim okresie badania i wpływie czynnika czasu na otrzymane wartości.

W kolejnym etapie procedury analitycznej obliczono dla wszystkich badanych jednostek wybrane wcześniej statystyki, tym razem w ujęciu rocznym. Celem uzyskania wiarygodnych danych z punktu widzenia nauk statystycznych dokonano procedury proporcjonalnej eliminacji jednostek nietypowych, niereprezentatywnych, znacząco odbiegających od przeciętnych notowań rynkowych. Przedstawione poniżej tabele, wykresy i mapy ilustrują wyniki badań po przeprowadzeniu koniecznej korekty wartości współczynnika zmienności do poziomu nie przekraczającego zasadniczo 40 %.

Wyszczególnienie	2002 r.	2003 r.	2004 r.	2005 r.
Murowana Goślina	21,05	21,85	23,69	31,87
Stęszew	25,72	26,63	26,43	32,00
Kostrzyn Wlkp.	23,84	24,39	29,39	35,50
Pobiedziska	29,67	28,99	28,78	34,89
Mosina	33,04	35,35	36,76	39,25
Buk	34,81	34,81	33,94	40,94
Kórnik	29,08	33,95	40,93	41,92
Kleszczewo	31,38	50,52	38,83	52,84
Rokietnica	36,95	41,17	46,80	47,66
Czerwonak	39,16	40,04	48,50	56,04
Komorniki	42,47	49,04	48,11	61,27
Dopiewo	54,91	53,63	54,92	57,82
Tarnowo Podgórne	54,24	57,52	57,44	67,02
Swarzędz	57,54	57,73	57,84	62,46
Suchy Las	65,90	67,54	68,42	83,01
Puszczykowo	89,98	88,41	88,30	100,37
Luboń	93,92	83,85	96,29	97,74
<b>POWIAT</b>	<b>44,92</b>	<b>46,79</b>	<b>48,55</b>	<b>55,45</b>

**Tab. 2** Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w gminach powiatu poznańskiego w latach 2002-2005

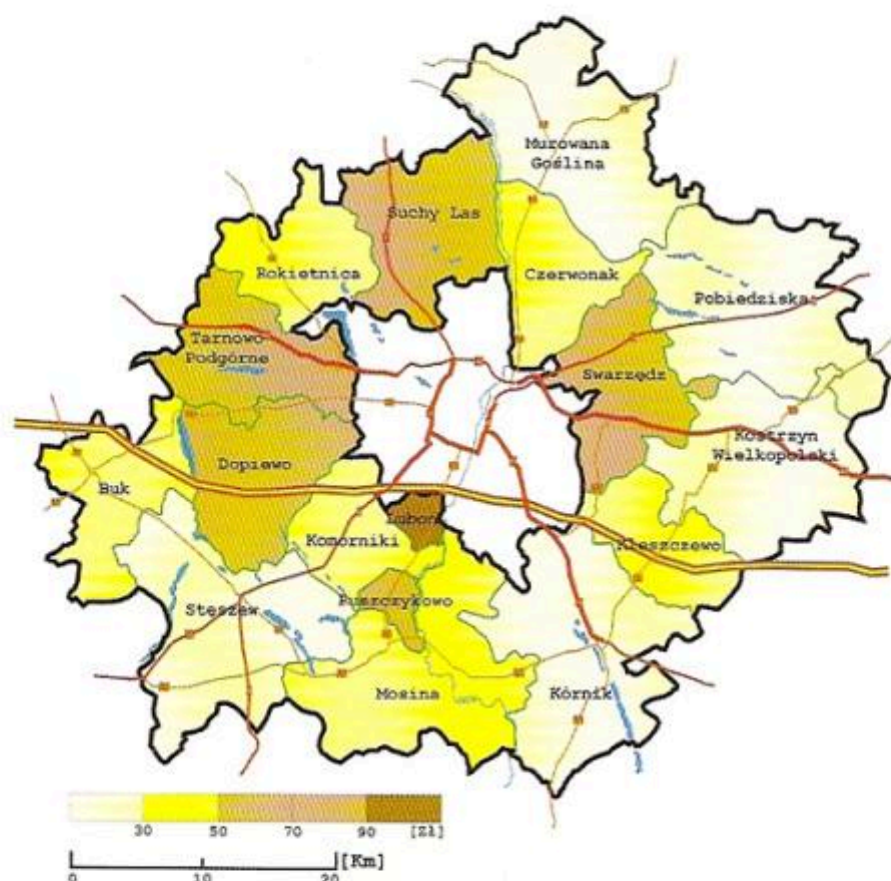


**Wyk. 1** Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w gminach powiatu poznańskiego w latach 2002-2005



Wyszczególnienie	2003/2002 r.	2004/2003 r.	2005/2004 r.	2005/2002 r.
Murowana Goślina	1,038	1,084	1,345	1,514
Stęszew	1,035	0,992	1,211	1,244
Kostrzyn Wlkp.	1,023	1,205	1,208	1,489
Pobiedziska	0,977	0,993	1,212	1,176
Mosina	1,070	1,040	1,068	1,188
Buk	1,000	0,975	1,206	1,176
Kórnik	1,167	1,206	1,024	1,442
Kleszczewo	1,610	0,769	1,361	1,684
Rokietnica	1,114	1,137	1,018	1,290
Czerwonak	1,022	1,211	1,156	1,431
Komorniki	1,155	0,981	1,274	1,443
Dopiewo	0,977	1,024	1,053	1,053
Tarnowo Podgórne	1,060	0,999	1,167	1,236
Swarzędz	1,003	1,002	1,080	1,086
Suchy Las	1,025	1,013	1,213	1,260
Puszczykowo	0,983	0,999	1,137	1,115
Luboń	0,893	1,148	1,015	1,041
<b>POWIAT</b>	<b>1,042</b>	<b>1,038</b>	<b>1,142</b>	<b>1,234</b>

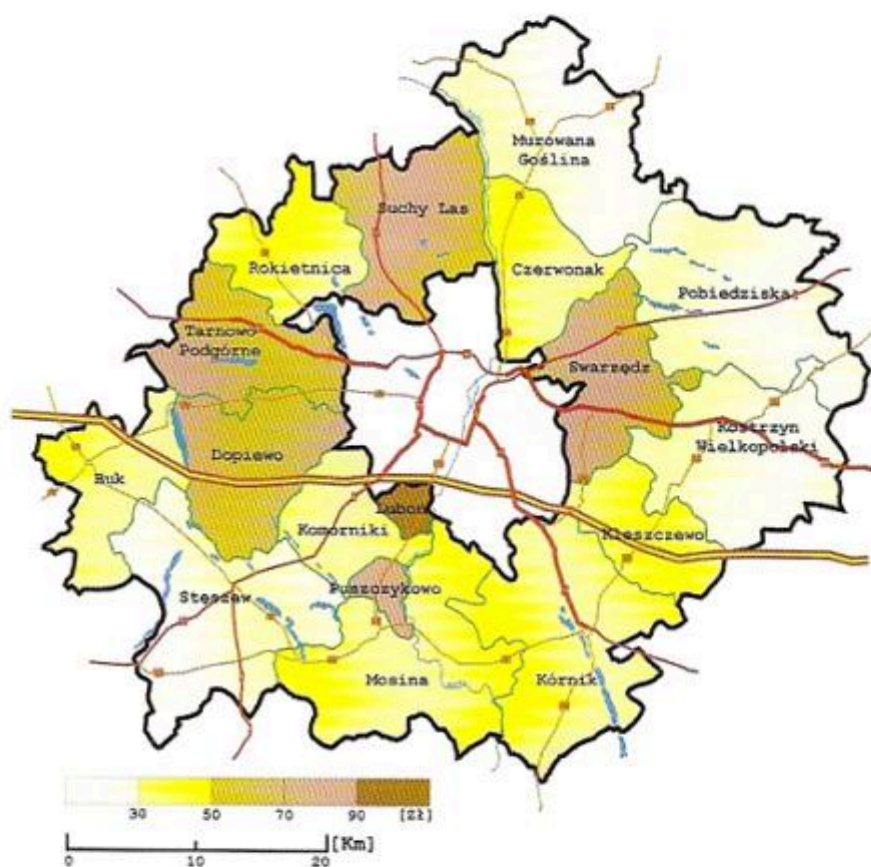
Tab. 3 Dynamika wzrostu średniej ceny 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w gminach powiatu poznańskiego w latach 2002-2005



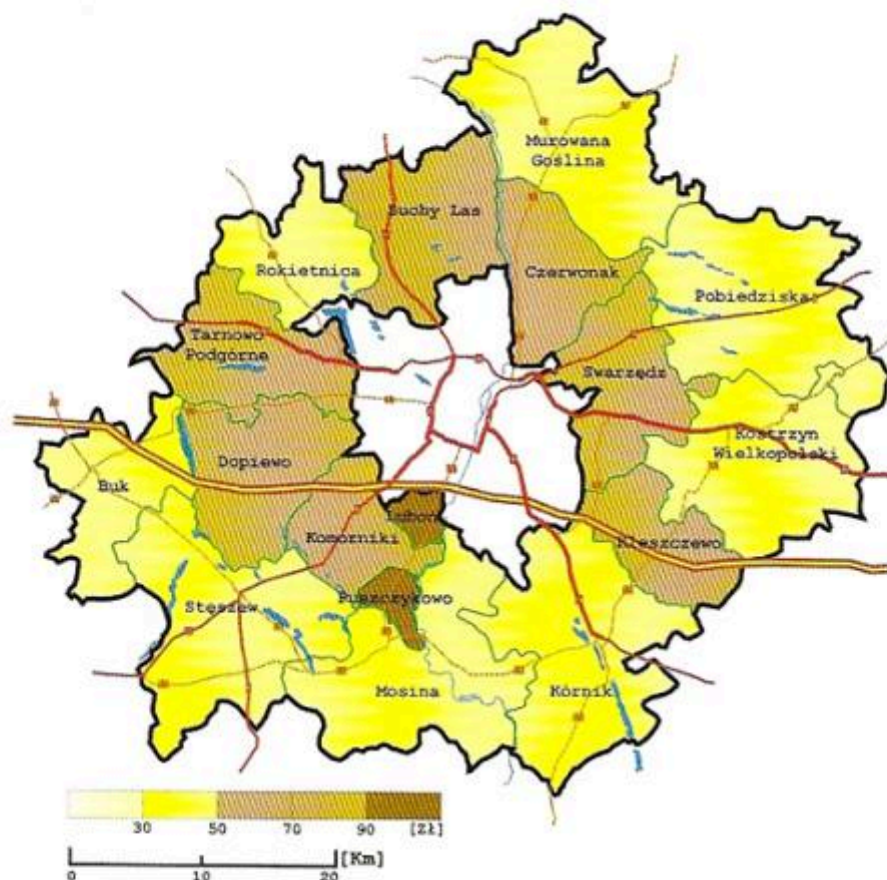
Ryc. 2 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w gminach powiatu poznańskiego w 2002 roku



**Ryc. 3** Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w gminach powiatu poznańskiego w 2003 roku



**Ryc. 4** Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w gminach powiatu poznańskiego w 2004 roku



**Ryc. 5** Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w gminach powiatu poznańskiego w 2005 roku

Przeprowadzona analiza pozwoliła sformułować następujące wnioski charakteryzujące badany segment rynku nieruchomości:

- Ceny 1 m<sup>2</sup> gruntu pod budownictwo mieszkaniowe wahały się w skorygowanych (wg opisanej powyżej procedury) przedziałach: (21; 94zł) w 2002 roku, (22; 88) w 2003, (24; 96) w 2004 i (32; 100) w 2005 roku.
- Najwyższe ceny transakcyjne gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne charakteryzują gminy miejskie Luboń i Puszczykowo.
- Najniższe ceny jednostkowe cechują grunty, zlokalizowane w drugim pierścieniu gmin otaczających Miasto Poznań. Są to: Kostrzyn Wlkp., Pobiedziska, Murowana Goślina, Stęszew, i Buk. Niższe ceny 1m<sup>2</sup> charakteryzują również analizowane grunty na obszarze gmin Mosina i Kórnik.
- Wysoka średnia cena 1 m<sup>2</sup> została odnotowana w gminach Suchy Las, Swarzędz, Tarnowo Podgórne, Dopiewo i Komorniki.
- Najwyższą średnią cenę 1 m<sup>2</sup> wśród gmin wiejskich zanotowano na terenie Suchego Lasu; jest to jednostka o bardzo wysokim stopniu zróżnicowania przejawiającym się w skrajnych notowaniach rynkowych
- Czytelna jest wyraźna zależność zachodząca pomiędzy wysokością cen transakcyjnych a lokalizacja względem Poznania na linii Wschód – Zachód. Wyniki analizy wyraźnie wskazują na wyższą atrakcyjność strony zachodniej zdefiniowanej jako obszar obejmujący począwszy od Puszczykowa i Lubonia teren gmin Komorniki, Dopiewo, Tarnowo Podgórne i Suchy Las (wyjątek stanowi Rokietnica, jednak i tutaj średnia cena 1 m<sup>2</sup> jest wyższa niż w gminach wschodniej części powiatu). Wyjątkiem po stronie wschodniej aglomeracji poznańskiej jest gmina Swarzędz, dla której średnia jest porównywalna do gmin z zachodniej strony Poznania. Wysoką średnią określają tutaj przede wszystkim notowania rynkowe Swarzędza i Zalasewa.
- Relacje cen transakcyjnych obserwowane pomiędzy poszczególnymi gminami w badanym okresie nie uległy zmianie. Gminy charakteryzujące się najwyższymi cenami w roku 2002 również w ostatnim okresie poddanym analizie odznacza najwyższa cenność. Analogicznie sytuacja przedstawia się w przypadku gmin o najniższym poziomie cen transakcyjnych.

- Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu w powiecie poznańskim rosła z 44,9 zł w 2002 roku do 55,4 zł w 2005 roku. Uśredniony dla badanego obszaru wzrost ceny wyniósł 23,4% w 2005 roku w porównaniu do 2002 roku. Największy wzrost odnotowano w 2005 roku - cena 1 m<sup>2</sup> gruntu wzrosła o 14,2% w porównaniu z 2004.
- W badanym czteroletnim okresie odnotowano wyraźny trend wzrostowy, który w uśrednionym ujęciu kwotowym przyjmuje wartość 10 zł/m<sup>2</sup>. W każdej analizowanej jednostce zaobserwowano wzrost cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe. Wzrost ten można badać poprzez dwa mierniki – wzrost ceny średniej w gminie i/lub ilość obserwowanych transakcji kupna – sprzedaży na rynku lokalnym (tzw. popyt rzeczywisty). W celu stwierdzenia poziomu intensywności zmian cen zostały policzone wskaźniki dynamiki (patrz: tab. 3). Obliczone wskaźniki są reprezentatywne dla wszystkich gmin z wyjątkiem Kleszczewa. Problemy interpretacyjne z materiałem pochodzącym z gminy Kleszczewo wynikają z efemeryczności lokalnego rynku: średnie ceny w poszczególnych latach są wybitnie uwarunkowane intensywnością obrotu w poszczególnych lokalizacjach (intensyfikacja sprzedaży w obrębie Tulce każdorazowo wpływa *in plus* na poziom ceny i przeciwnie wzrost ilości transakcji w obrębie Gowarzewo wpływa ujemnie na wysokość średniej ceny).
- Największy (2002-2005) wzrost średniej ceny m<sup>2</sup> odnotowano w gminach: Murowana Goślina, Kostrzyn Wlkp., Kórnik, Czerwonak, Komorniki (wzrost powyżej 45%). Wzrost w przedziale 20-40% charakteryzuje takie gminy jak: Suchy Las, Tarnowo Podgórne, Stęszew. Najmniejszy wzrost (poniżej 10%) cechuje gminy Luboń, Puszczykowo, Swarzędz i Dopiewo.
- Największa dynamika wzrostu jest właściwa dla gmin o najniższej cenie gruntów w roku 2002 tj. Kostrzyn Wlkp. i Murowana Goślina. Wyraźna tendencja wzrostowa wynika przede wszystkim z aktywności lokalnych rynków określonych nowopowstającymi obszarami indywidualnego budownictwa mieszkaniowego w atrakcyjnych lokalizacjach (przede wszystkim poza siedzibami gmin) jak np. Łopuchowo w gm. Murowana Goślina.
- Czytelny jest wyraźny wzrost cen w gminach Czerwonak, Komorniki i Kórnik, tj. gminach pierwszego pierścienia otaczającego Poznań, które były niżej cenione w 2002 r. Ich realne postępowanie przez stronę popytową, głównie za sprawą walorów lokalizacyjnych, uległo generalnemu uatrakcyjnieniu.
- Indywidualnego omówienia wymaga lokalny rynek gminy Buk. Stosunkowo wysoka średnia dla całej jednostki w badanym okresie jest przede wszystkim uwarunkowana przestrzennym rozmieszczeniem transakcji kupna sprzedaży. Stosunkowo niewielka ilość odnotowanych transakcji (mniejsza podaż) koncentruje się w trzech lokalizacjach (Buk, Niepruszewo i Wielka Wieś), które są zdecydowanie wyżej cenione niż pozostałe miejscowości analizowanej gminy, wpływając tym samym na wysokim poziomie uśrednionej ceny 1 m<sup>2</sup>.
- Największym zainteresowaniem cieszyły się działki przeznaczone pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe zlokalizowane na obszarze gmin Swarzędz i Dopiewo (ponad 10% wszystkich transakcji w powiecie). Odmienne kształtuje się sytuacja w gminach Kleszczewo i Buk, gdzie ilość odnotowanych transakcji przyjmuje poziom poniżej 2% populacji generalnej. Podobnie ograniczona intensywność obrotu jest obserwowana w miejskich gminach Luboń i Puszczykowo cechujących się ograniczoną podażą.
- Najwyższe ceny były głównie notowane w miejscowościach położonych najbliżej granic administracyjnych Poznania, a nie w miejscowościach stanowiących siedziby gmin. W tym kontekście należy uznać że mikrolokalizacja względem Poznania ma większy wpływ na poziom ceny niż centralny charakter administracyjnej stolicy gminy (np. relacje Dopiewo – Skórczewo; analogiczna sytuacja miała miejsce w gminach Tarnowo Podgórne, Komorniki, Rokietnica). Taka zależność nie występuje w gminach Swarzędz, Suchy Las czy Czerwonak, których siedziby są usytuowane w pobliżu granic Poznania. Istotnym czynnikiem jest tutaj zapewne także wysoki poziom rozwoju, zwłaszcza dwóch pierwszych ośrodków gminnych.
- W gminach drugiego pierścienia aglomeracji poznańskiej zasadniczo najwyższa cena jednostkowa była notowana na obszarze siedziby gminy. W tych gminach ceny są określone poziomem notowań lokalnych ośrodków administracyjnych, które mają istotny wpływ na średnie ceny dla konkretnej jednostki samorządu terytorialnego.

Istotnym elementem uzupełniającym przedstawione wyniki analiz badanego rynku w ujęciu gmin jest prezentacja fluktuacji cen w wybranych miejscowościach. Analizie szczegółowej poddano obrębę, w których ilość transakcji w badanym okresie przekroczyła 1% tj. min. 47 transakcji. Łącznie zarejestrowano 38 jednostek osadniczych spełniających powyższe kryterium, jednakże ze względu na niereprezentatywność 4 miejscowości (zbyt mała ilość transakcji w niektórych latach: Kiekrz, Bytkowo, Pobiedziska, Pałędzie) zostały one pominięte w dalszej części opracowania. Ten etap procedury analitycznej obejmuje 2 830 transakcji co stanowi 59,6 % całego zbioru.

Postępowanie przy obliczaniu średnich dla poszczególnych jednostek osadniczych w gminach przyjęło analogiczną formę jak w przypadku gmin dla całego powiatu. Obliczono średnią i odchylenie standardowe, a następnie współczynnik zmienności. W analizie pominięto jedynie transakcje, które w sposób bardzo istotny różniły się od pozostałych.

Lp.	Miejscowości	2002 r.	2003 r.	2004 r.	2005 r.	Ilość transakcji
1	2	3	4	5	6	7
1	Murowana Goślina	34,01	30,12	29,55	31,79	59
2	Kostrzyn	24,81	26,16	30,47	34,10	99
3	Siekierki	22,04	21,29	29,80	37,56	74
4	Rokietnica	31,93	31,84	40,61	38,76	142
5	Paczkowo	30,28	34,69	34,20	38,78	62
6	Stęszew	33,36	35,88	31,91	39,33	91
7	Szczytniki	26,80	33,11	39,92	41,88	117
8	Biskupice	30,07	34,87	35,29	43,06	55
9	Kamionki	30,01	37,13	46,54	44,19	80
10	Owińska	35,58	32,85	33,68	44,54	65
11	Lusowo	51,01	57,69	45,64	49,63	52
12	Lusówko	36,54	36,38	48,02	51,05	85
13	Dąbrowa	53,47	43,30	50,98	53,39	95
14	Sady	45,00	40,91	56,43	54,41	50
15	Rosnówko	35,40	36,55	38,82	55,73	113
16	Tulce	39,59	54,33	56,44	56,10	50
17	Gruszczyń	39,51	51,53	64,23	57,79	96
18	Borówiec	30,69	38,69	45,57	59,36	65
19	Kicin	43,12	44,82	50,47	61,87	88
20	Wiry	44,27	47,27	47,86	63,33	47
21	Mosina	39,59	49,38	63,09	66,51	66
22	Komorniki	35,73	56,65	62,21	67,64	64
23	Mrowino	51,75	54,57	65,25	68,10	86
24	Jasin	35,46	43,09	52,50	68,58	70
25	Czerwonak	47,47	47,15	68,81	76,49	71
26	Tarnowo Podgórne	66,51	64,14	69,32	81,41	74
27	Plewiska	75,99	65,27	90,63	92,20	63
28	Swarzędz	86,97	81,31	89,56	93,34	100
29	Luboń	93,92	83,85	96,29	97,74	111
30	Zalasewo	81,91	82,55	76,10	98,15	89
31	Puszczykowo	89,98	88,41	88,30	100,37	121
32	Skórzewo	65,03	66,83	78,29	102,81	157
33	Suchy Las	92,39	96,75	102,10	119,01	112
34	Chyby	79,87	81,92	171,30	169,76	61

**Tab. 4.** Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w miejscowościach reprezentatywnych w latach 2002-2005

Celem uporządkowania materiału analitycznego dokonano podziału miejscowości reprezentatywnych wg dwóch podstawowych kryteriów:

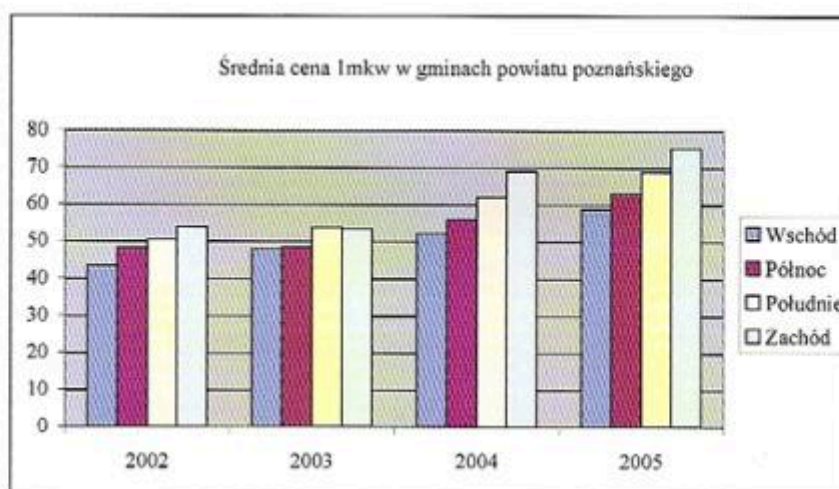
- ze względu na lokalizację przestrzenną (strony świata)
- ze względu na cenę średnią (poziom ceny).

Pierwszy podział, w oparciu o kryterium przestrzenne, przedstawia się w następujący sposób:

- Północ – gminy Murowana Goślina, Czerwonak, Suchy Las, Rokietnica,
- Południe – gminy Luboń, Komorniki, Puszczykowo, Mosina, Kórnik,
- Wschód – gminy Pobiedziska, Swarzędz, Kostrzyn, Kleszczewo,
- Zachód – gminy Tarnowo, Dopiewo, Buk, Stęszew.

Wyszczególnienie	2002 r.	2003 r.	2004 r.	2005 r.
Wschód	43,41	47,76	52,06	58,61
Północ	48,03	48,30	55,78	62,94
Południe	50,24	53,63	61,92	68,89
Zachód	53,85	53,38	68,98	75,22

**Tab. 5.** Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe ze względu na lokalizację przestrzenną w powiecie poznańskim



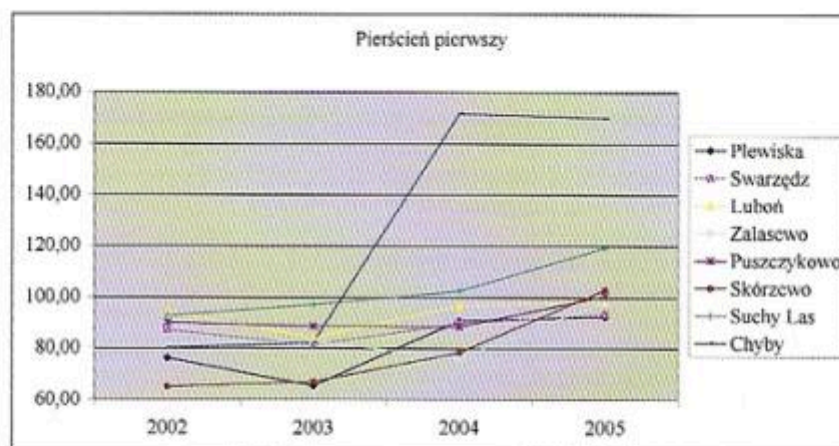
**Wyk. 2.** Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe ze względu na lokalizację przestrzenną w powiecie poznańskim

Analiza szczegółowa cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe ze względu na kryterium przestrzenne, potwierdza wcześniejsze wnioski, że najwyżej cenione przez rynek były grunty zlokalizowane w południowo – zachodniej części powiatu (przede wszystkim w gminach przylegających do miasta Poznania). Doskonałą ilustracją tego wniosku są kartogramy: ryc. 1, 2, 3, 4 i wykres 2.

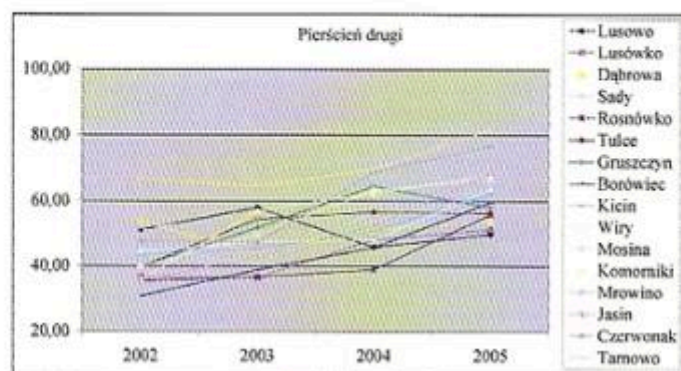
Drugi podział, określony poziomem cen transakcyjnych, przeprowadzono w oparciu o notowania rynkowe w ostatnim roku analizy. Badany obszar podzielono na trzy pierścienie:

- Pierścień pierwszy – cena powyżej 90 zł za 1 m<sup>2</sup> w 2005 roku;
- Pierścień drugi – cena (49: 90) zł za 1 m<sup>2</sup> w 2005 roku;
- Pierścień trzeci – cena poniżej 49 zł za 1 m<sup>2</sup> w 2005 roku.

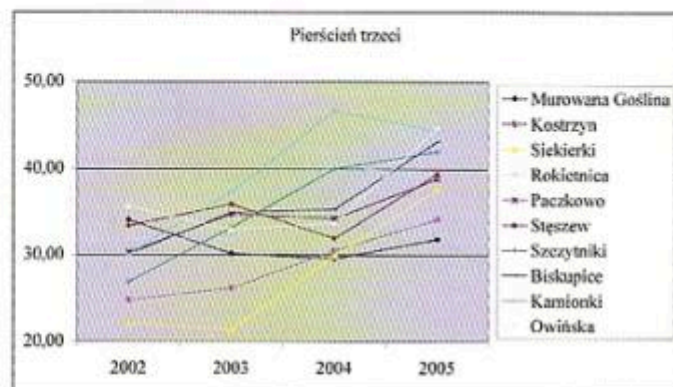
Przyjęty podział znalazł odzwierciedlenie w rozkładzie przestrzennym cen i jest zgodny z podstawowymi założeniami teorii lokalizacji.



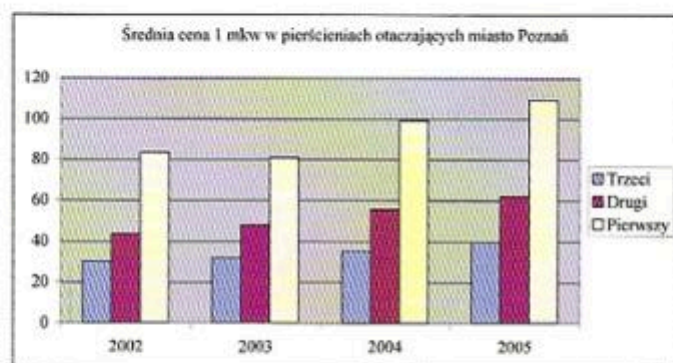
**Wyk. 3.** Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w miejscowościach położonych najbliżej administracyjnej granicy miasta Poznania.



Wyk. 4. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego przeznaczanego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w miejscowościach położonych w strefie pośredniej



Wyk. 5. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego przeznaczanego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w miejscowościach położonych najdalej od administracyjnej granicy miasta Poznania.



Wyk. 6. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego przeznaczanego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe ze względu na poziom cen transakcyjnych

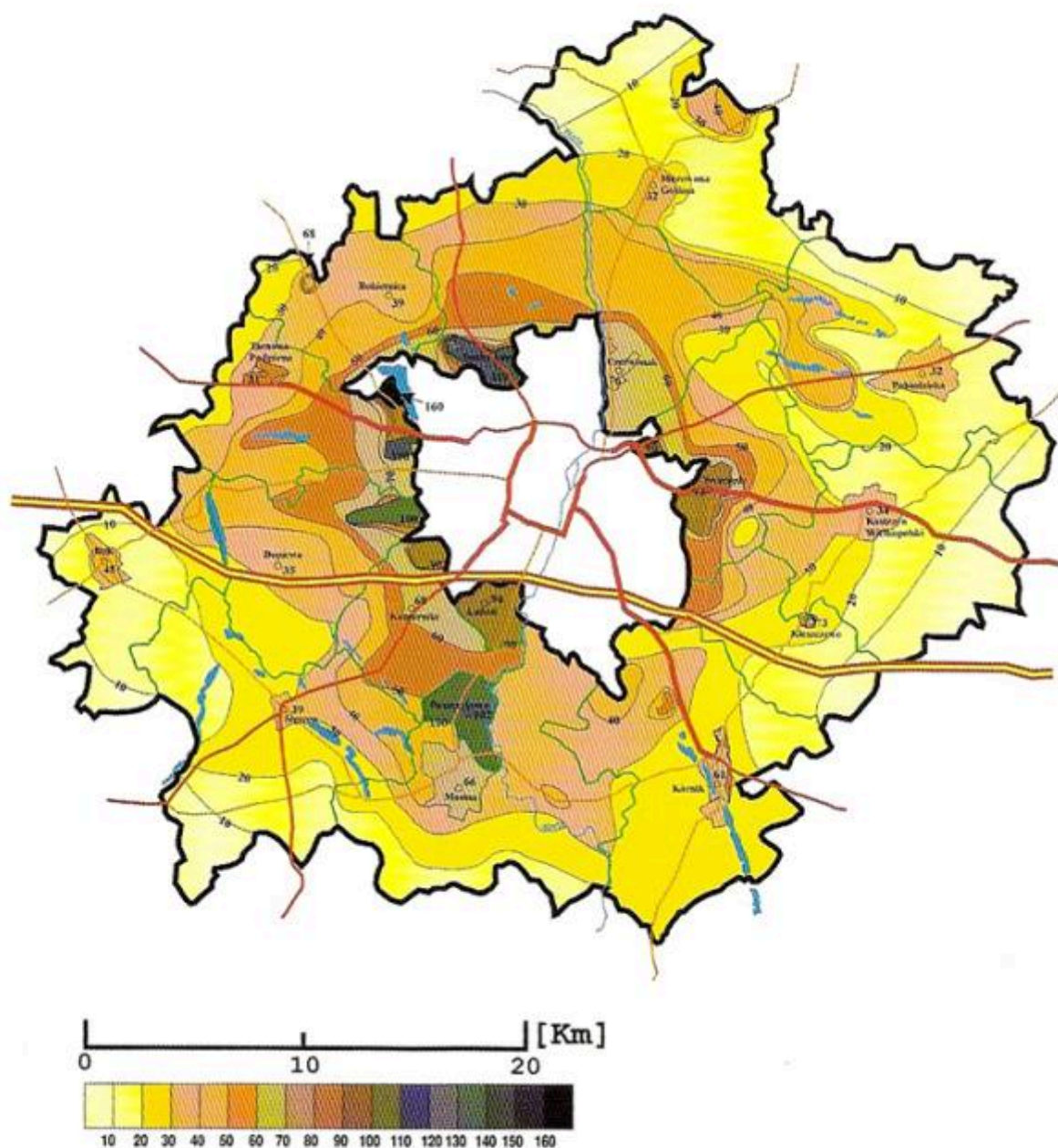
	2003/2002 r.	2004/2003 r.	2005/2004 r.	2005/2002 r.
Trzeci	1,0637	1,1070	1,1194	1,3181
Drugi	1,1026	1,1555	1,1194	1,4262
Pierwszy	0,9712	1,2252	1,1020	1,3113

Tab. 6. Dynamika wzrostu ceny średniej 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego przeznaczanego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe ze względu na poziom cen transakcyjnych

- Największą dynamiką wzrostu charakteryzują się miejscowości zlokalizowane w pierścieniu drugim. Sytuację tę należy tłumaczyć stosunkowo atrakcyjną lokalizacją względem Poznania i korzystną odległością przy jednoczesnym niższym poziomie cen. Podobnie intensywnie rozwijający się poziom infrastruktury technicznej korzystnie wpływa na atrakcyjność lokalizacji drugiego pierścienia, do niedawna zdecydowanie niżej cenionych przez rynek nieruchomości.

- Trzeci pierścień także cechuje duży wzrost średniej ceny transakcyjnej. Problem odległości, nawet 30 km od Poznania z czasem wydaje się być marginalizowany na korzyść takich czynników jak walory rekreacyjne i niewątpliwie atrakcyjna cena, określona większą podażą i ograniczonym wyposażeniem w urządzenia infrastruktury technicznej.
- W pierścieniu pierwszym poziom cen transakcyjnych działek zbliżony jest do cen notowanych w peryferyjnych częściach Poznania. Stręca ta należy do obszarów intensywnie zagospodarowanych o ograniczonej podaży nieruchomości niezabudowanych, co znajduje odzwierciedlenie w wysokim poziomie cen transakcyjnych.

Kończymy etapem opracowania jest próba przedstawienia na mapie przestrzennego zróżnicowania cen działek niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, co ukazuje ryc. 6. Dla sporządzenia mapy cenności i dla rysowania „izocen” posłużono się cenami odnotowanymi w roku 2005.



**Ryc. 6** Przestrzenny rozkład ceny 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w powiecie poznańskim w 2005 roku



Martyna Pawłowska, Katarzyna Rutkowska

# ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH GRUNTÓW NABYWANYCH POD DROGI GMINNE W POWIECIE POZNAŃSKIM W LATACH 2004-2005



**Martyna  
Pawłowska**  
Rzecznikwa  
Majątkowy,  
Biegły Sądu Okręgowego  
w Poznaniu,  
Centrum Wyceny  
Mienia Sp. z o.o.

## 1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie ma na celu przybliżenie rynku nieruchomości nabywanych pod drogi gminne w powiecie poznańskim (prawo własności). Zbadano transakcje odnotowane w okresie od stycznia 2004 r. do grudnia 2005 r., analizy dokonano w poszczególnych gminach, w których zanotowano następującą liczbę transakcji:

— gmina Swarzędz	— 11 transakcji
— gmina Czerwonak	— 14 transakcji,
— gmina Suchy Las	— 8 transakcji,
— gmina Tarnowo Podgórne	— 17 transakcji,
— gmina Puszczykowo	— 8 transakcji,
— gmina Luboń	— 26 transakcji,
— gmina Mosina	— 7 transakcji,
— gmina Komorniki	— 10 transakcji,

Ponadto zanotowano 5 transakcje w gminie Kórnik, 3 transakcje w gminie Stęszew, 2 transakcje w gminie Murowana Goślina i 1 transakcję w gminie Dopiewo.

W poszczególnych gminach zbadano dynamikę cen oraz wpływ lokalizacji, wielkości powierzchni i cenności gruntów przyległych. Niejednokrotnie wyciągnięcie wniosków okazało się nieuzasadnione merytorycznie z uwagi na niedoskonałość wykorzystywanych danych statystycznych (przede wszystkim niedostatki ilościowe).

W związku z powyższym dokonano również (pkt 3) analizy łącznej gruntów w powiecie poznańskim według kategorii lokalizacja; w uproszczeniu rozdzielono transakcje gruntów położonych w miastach (siedziby gmin) i wsiach (pozostałe miejscowości). Podjęto zatem próbę opisaną prawidłowości na rynku nieruchomości nabywanych pod drogi gminne na podstawie całościowo-strukturalnego badania zjawisk, wykorzystując metody statystyczne w funkcji analityczno-opisowej. Zbadano dynamikę cen oraz współzależności zmiennych opisujących nieruchomości będące przedmiotem transakcji.

## 2. ANALIZA GRUNTÓW NABYWANYCH POD DROGI GMINNE W POSZCZEGÓLNYCH GMINACH

### 2.1. GMINA SWARZĘDZ

W gminie Swarzędz zanotowano 12 transakcji gruntów nabywanych pod drogi gminne, średnia cena transakcyjna ukształtowała się na poziomie 11 zł/m<sup>2</sup>, przy czym cena minimalna wyniosła 1 zł/m<sup>2</sup> i dotyczyła dwóch działek o powierzchni odpowiednio 1600 m<sup>2</sup> i 2700 m<sup>2</sup>, położonych w Paczkowie (notowania skrajne; pominięte w dalszej analizie). Cena maksymalna ukształtowała się na poziomie 25 zł/m<sup>2</sup> i dotyczyła:

- działki o powierzchni 1479 m<sup>2</sup> położonej w Janikowie powstałej w wyniku podziału pola inwestycyjnego,
- działek stanowiących drogi publiczne o powierzchniach odpowiednio 6800 m<sup>2</sup> i 520 m<sup>2</sup>, położonych w Gruszczynie.

Prezentowany zbiór transakcji charakteryzuje znaczne zróżnicowanie przestrzenne. Uporządkowano go wskazując strukturę ilościowo-przestrzenną na poniższym wykresie.



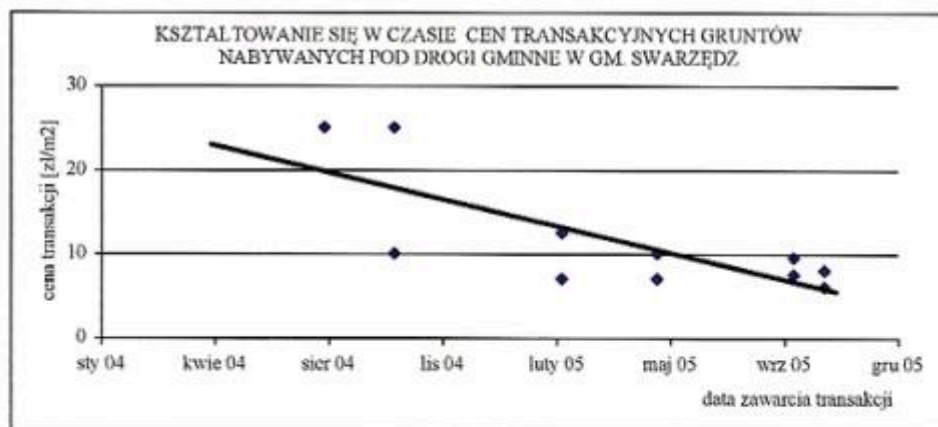
**Katarzyna  
Rutkowska**  
Rzecznikwa  
Majątkowy,  
Centrum Wyceny  
Mienia Sp. z o.o.

Wykres nr 1



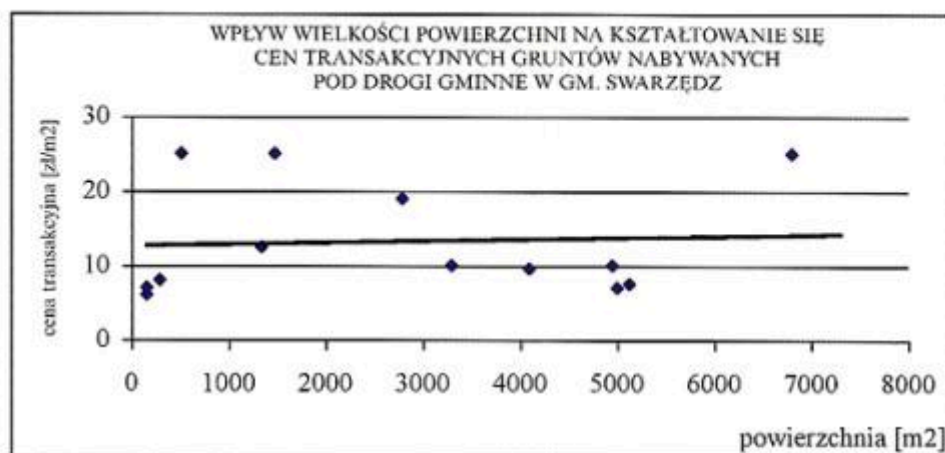
Analiza dynamiki cen wykazała ich znaczny spadek w ciągu dwóch ostatnich lat.

Wykres nr 2



Nie zanotowano zależności pomiędzy wielkością powierzchni a ceną transakcyjną 1m<sup>2</sup> (współczynnik korelacji wyniósł +0,07).

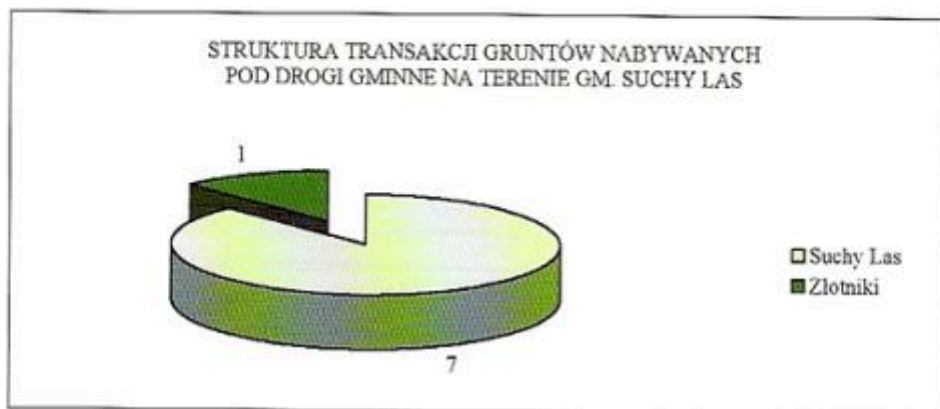
Wykres nr 3



## 2.2. GMINA SUCHY LAS

W gminie Suchy Las zanotowano 8 transakcji gruntów nabywanych pod drogi gminne, z czego jedna dotyczyła gruntu działki położonej w Złotnikach.

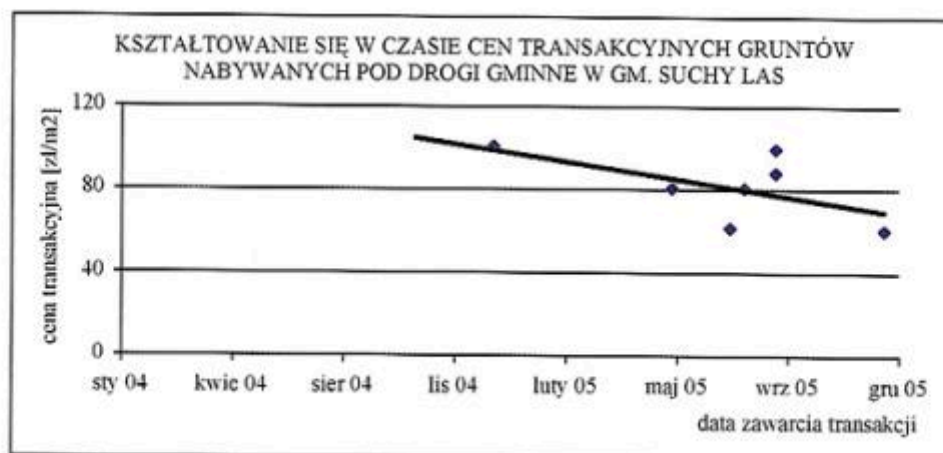
Wykres nr 4



Transakcja w Złotnikach dotyczyła działki o powierzchni 1870 m<sup>2</sup> wydzielanej z terenów AG, a cena transakcyjna osiągnęła niewiele ponad 23 zł/m<sup>2</sup> i była to najniższa zanotowana cena transakcyjna w gminie Suchy Las. Najwyższa cena transakcyjna wyniosła 100 zł/m<sup>2</sup> i dotyczyła działki położonej w niewralgicznym punkcie komunikacyjnym przy ul. Nektarowej w Suchym Lesie. Najniższa cena transakcyjna w Suchym Lesie wyniosła 60 zł/m<sup>2</sup>.

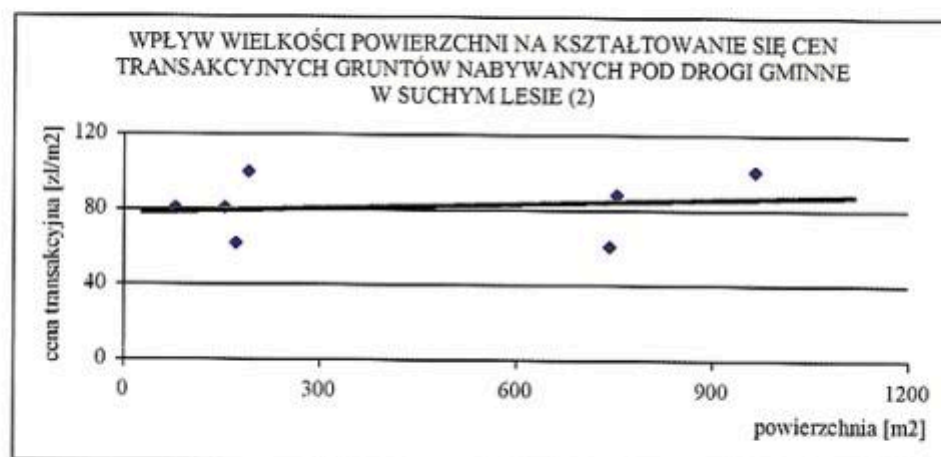
Analiza dynamiki cen transakcyjnych wykazała niewielki trend spadkowy, współczynnik korelacji: -0,32 wskazuje na słabą zależność ujemną. Z uwagi jednak na niewielką ilość transakcji oraz z uwagi na fakt, iż w przygotowaniu są akty notarialne sprzedaży gruntów pod drogi gminne na poziomie 130 zł/m<sup>2</sup> należy sceptycznie odnieść się do otrzymanego wyniku.

Wykres nr 5

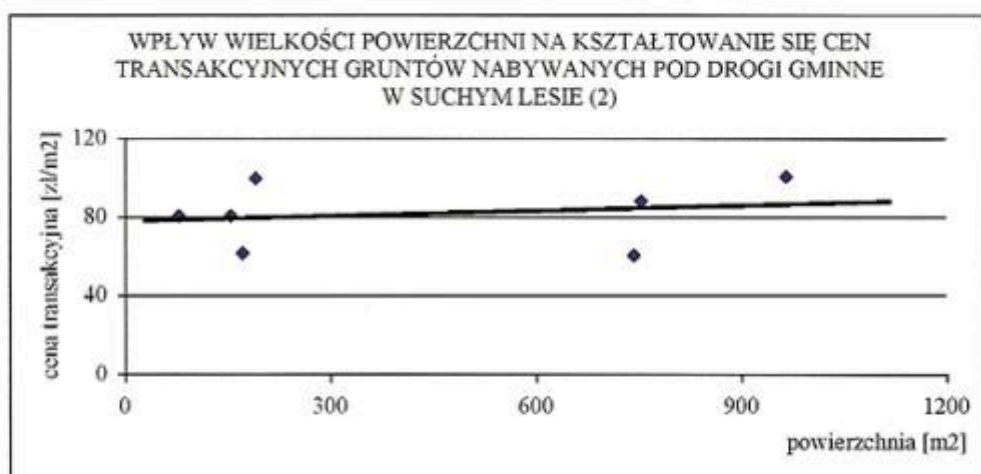


Zbadano wpływ powierzchni działki na cenę transakcyjną [zł/m<sup>2</sup>]. Zanotowano słaby trend wzrostowy (współczynnik korelacji na poziomie +0,20), zależność tą zniekształca jednak transakcja działki przy ul. Nektarowej w Suchym Lesie (nieporównywalnie korzystna lokalizacja w stosunku do pozostałych zdeterminowała cenę transakcyjną w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> niezależnie od wielkości powierzchni). W przypadku pominięcia tej transakcji odnotowuje się słaby trend ujemny (współczynnik korelacji na poziomie -0,19): ujęte to zostało na dwóch poniższych wykresach.

Wykres nr 6



Wykres nr 7

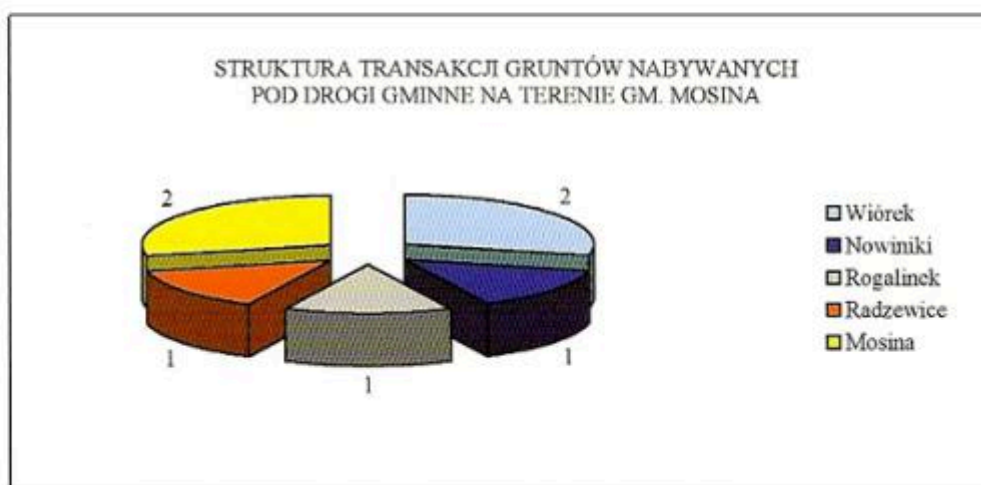


### 2.3. GMINA MOSINA

W gminie Mosina zanotowano zaledwie 7 transakcji gruntów nabywanych pod drogi gminne, wszystkie transakcje odnosiły się do działek położonych w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej. Średnia cena transakcyjna ukształtowała się na poziomie 20,71 zł/m<sup>2</sup>, przy czym cena minimalna wyniosła 10 zł/m<sup>2</sup> (za tą cenę zostały nabyte dwie działki; w Nowinikach o powierzchni 2048 m<sup>2</sup> oraz w Radzewicach o powierzchni 1721 m<sup>2</sup>), cena maksymalna osiągnęła poziom 35 zł/m<sup>2</sup> i dotyczyła działki o powierzchni 160 m<sup>2</sup> stanowiącej fragment ulicy Dębowej w Mosinie.

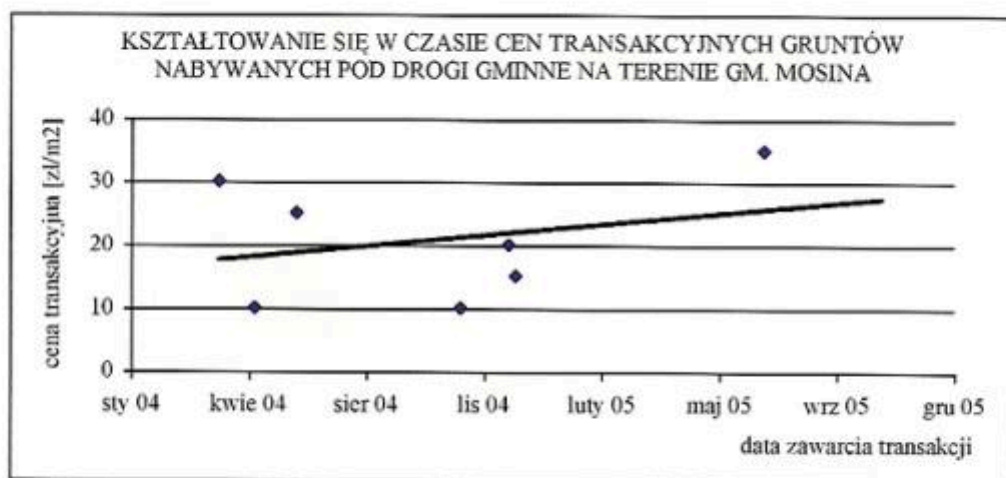
Strukturę ilościową transakcji przedstawiono na wykresie poniżej:

Wykres nr 8



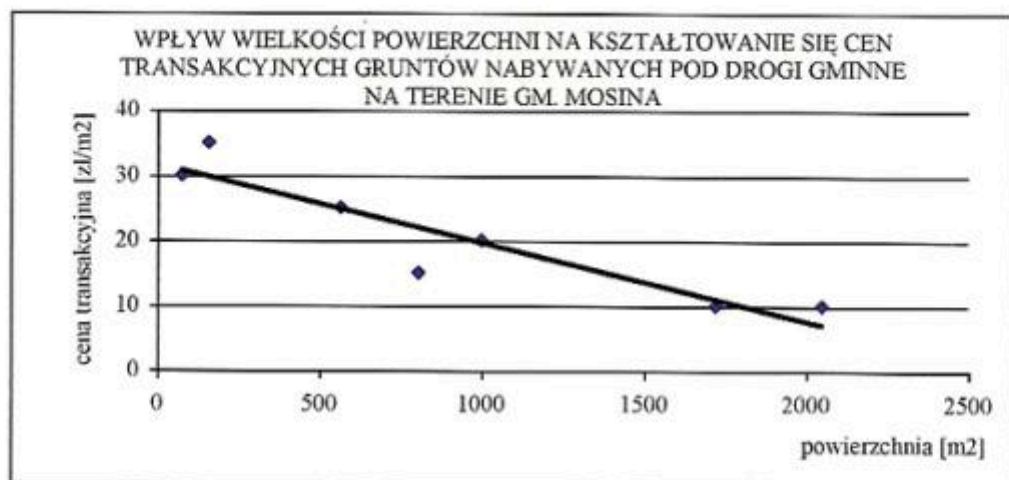
Dokonano analizy dynamiki cen transakcyjnych: ustalono nieznaczny trend wzrostowy (współczynnik korelacji: +0,29). Mała ilość transakcji oraz fakt, że w lipcu 2005 r. zanotowano najwyższą cenę transakcyjną nie pozwalają na potraktowanie wniosku jako wiarygodnego.

Wykres nr 9



Zanotowano bardzo silną zależność pomiędzy powierzchnią działki a ceną transakcyjną w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> (współczynnik korelacji: -0,92). Spowodowane jest to faktem iż najniższa cena odniosła się do działek o największej powierzchni w całej zbiorowości.

Wykres nr 10



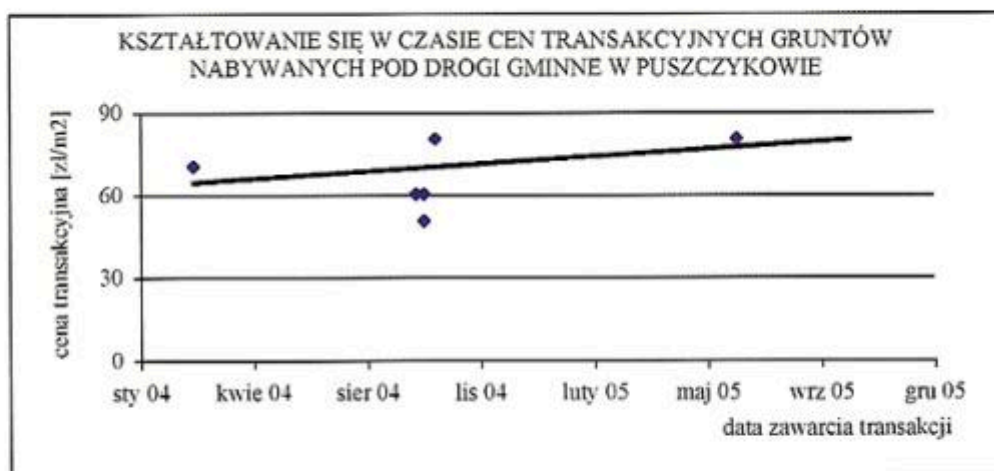
Zauważalny jest również wpływ położenia działek na ich cenę transakcyjną w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup>. Najwyższe ceny uzyskano za działki położone w Mosinie oraz w Rogalinku i Wiórku, najniższe w Radzewicach i Nowinikach.

#### 2.4. GMINA PUSZCZYKOWO

W mieście Puszczykowo zanotowano 8 transakcji gruntów nabywanych pod drogi gminne, wszystkie położone były w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej: cena minimalna wyniosła niewiele ponad 50 zł/m<sup>2</sup>, cena maksymalna ukształtowała się na poziomie 80 zł/m<sup>2</sup> i odnosiła się do działek położonych przy ulicy Posadzego i Langego.

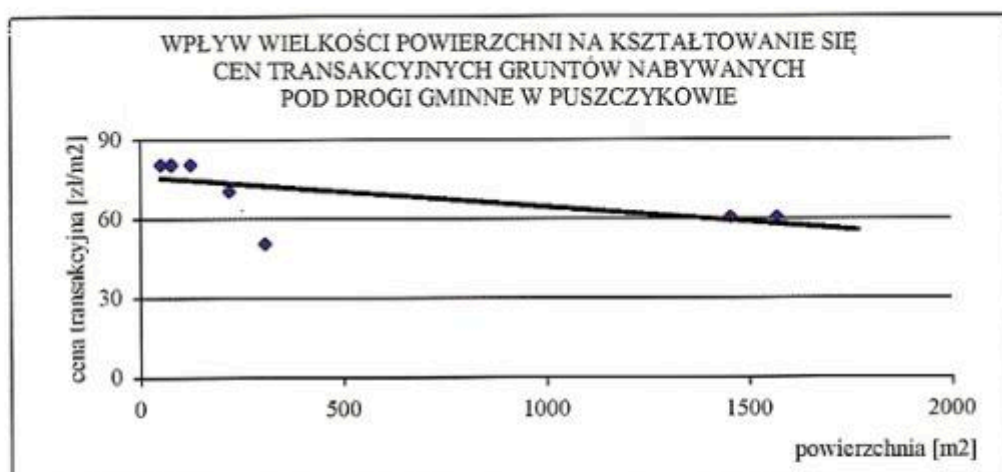
Dynamika cen wskazuje na niewielki trend wzrostowy:

Wykres nr 11



Zanotowano silną zależność pomiędzy powierzchnią działki, a ceną transakcyjną w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> (współczynnik korelacji: -0,62). Spowodowane jest to faktem, iż niemal najniższa cena transakcyjna (60 zł/m<sup>2</sup>) odnosiła się do działek o największej powierzchni w całej zbiorowości.

Wykres nr 12

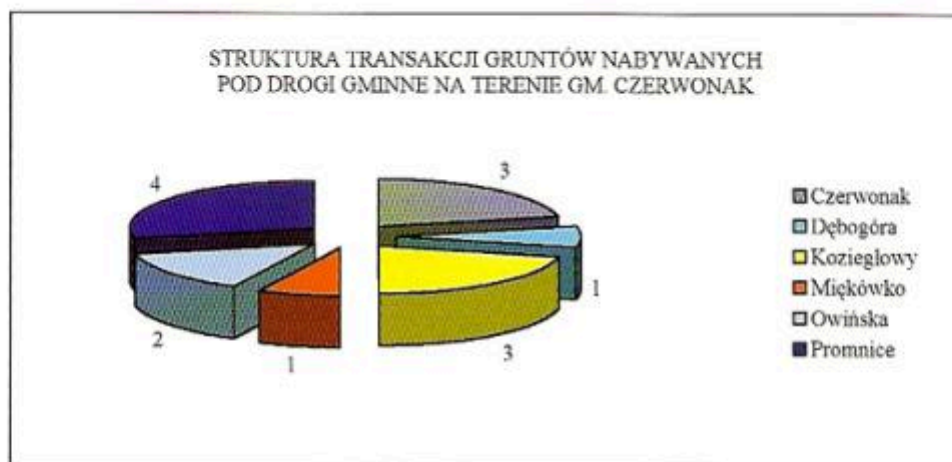


## 2.5. GMINA CZERWONAK

W gminie Czerwonak zanotowano 14 transakcji gruntów nabywanych pod drogi gminne. Wszystkie transakcje dotyczyły regulacji stanów prawnych (wg informacji w aktach notarialnych nieruchomości nabywane były na podstawie art. 24 i 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1998 r. o gospodarce nieruchomościami) i odnosiły się do działek położonych w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej. Średnia cena transakcyjna ukształtowała się na poziomie 13,33 zł/m<sup>2</sup>, przy czym cena minimalna ukształtowała się na poziomie 5 zł/m<sup>2</sup> (za tę cenę zostały nabyte działki w Promnicach o powierzchni 1099 m<sup>2</sup>), cena maksymalna na poziomie 30 zł/m<sup>2</sup> i dotyczyła działki o powierzchni 133 m<sup>2</sup> położonej w Miękówku.

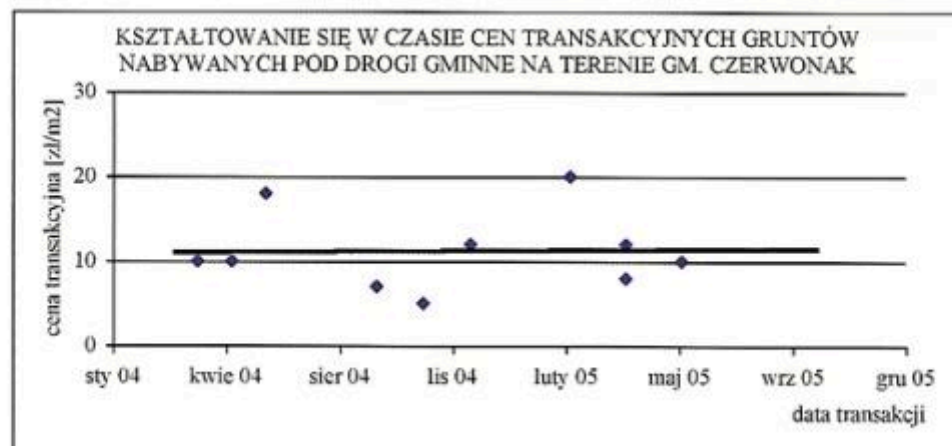
Strukturę ilościową transakcji przedstawiono na wykresie poniżej:

Wykres nr 13



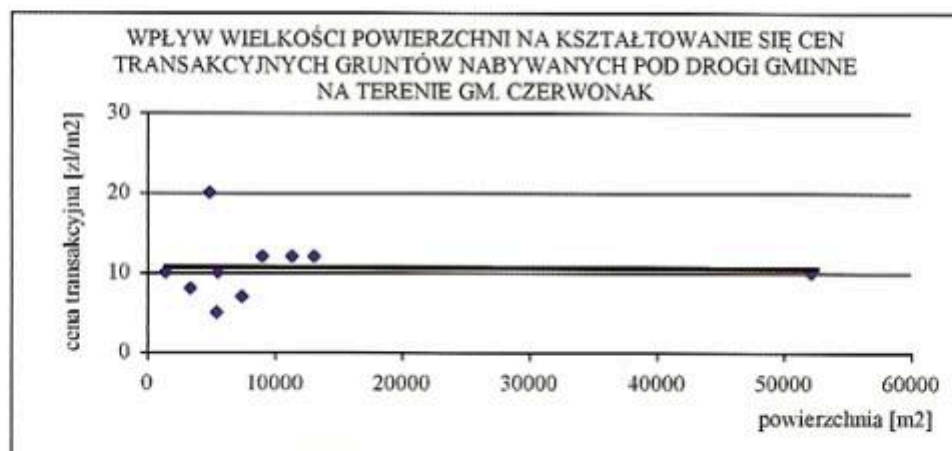
Dokonano analizy dynamiki cen transakcyjnych (pominięto, z uwagi na nieporównywalność miejscowości, trzy transakcje zawarte w Czerwonaku oraz znacznie odstającą od pozostałych, transakcje działki położonej w Miękówku). Ustalono ostatecznie, iż ceny transakcyjne w badanym okresie znajdowały się na tym samym poziomie.

Wykres nr 14



Nie zanotowano zależności pomiędzy powierzchnią działki a ceną transakcyjną w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup>. Spowodowane jest niską liczebnością próby oraz dużą różnorodnością lokalizacji. Stwierdzono, iż ponad połowa cen transakcyjnych oscylowała w granicach 10 zł/m<sup>2</sup> - 12 zł/m<sup>2</sup> niezależnie od lokalizacji oraz wielkości działki (cennosc gruntów przyległych na tym samym poziomie).

Wykres nr 15





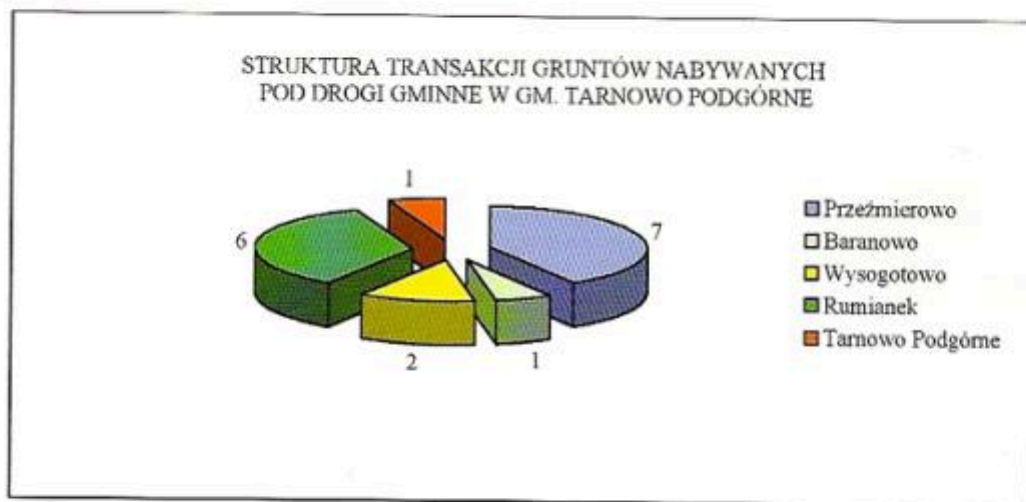


Ustalono, że 80 % cen transakcyjnych osiągnęło poziom 50 zł/m<sup>2</sup> niezależnie od wielkości powierzchni, jednakże wyższe ceny transakcyjne osiągały nieruchomości położone w centrum Lubonia.

## 2.7. GMINA TARNOWO PODGÓRNE

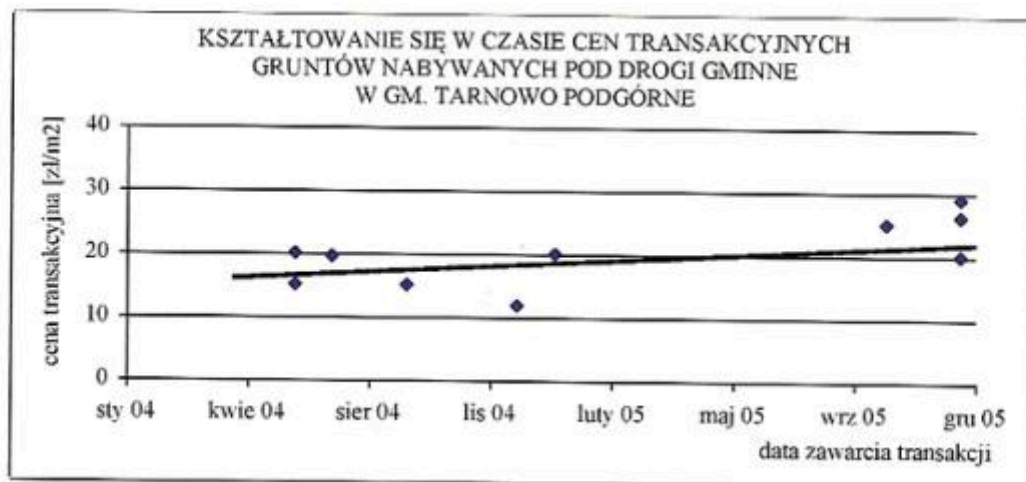
W gminie Tarnowie Podgórnym zanotowano 17 transakcji gruntów nabywanych pod drogi gminne, z czego 3/4 transakcji miało miejsce w grudniu 2005 r. Średnia cena transakcyjna ukształtowała się na poziomie 20 zł/m<sup>2</sup>, przy czym cena minimalna wyniosła 11 zł/m<sup>2</sup> (za taką kwotę została nabyta przez gminę działka o powierzchni 107 m<sup>2</sup> stanowiąca część ulicy Malinowej w Przeźmierowie), natomiast najwyższą cenę transakcyjną na poziomie ponad 28 zł/m<sup>2</sup> osiągnęła działka nabyta pod poszerzenie ulicy Ogrodowej w Przeźmierowie. Ponad połowa cen transakcyjnych wyniosła dokładnie 20 zł/m<sup>2</sup> i są to grunty nabywane pod budowę ulicy Nowej w Rumianku.

Wykres nr 19



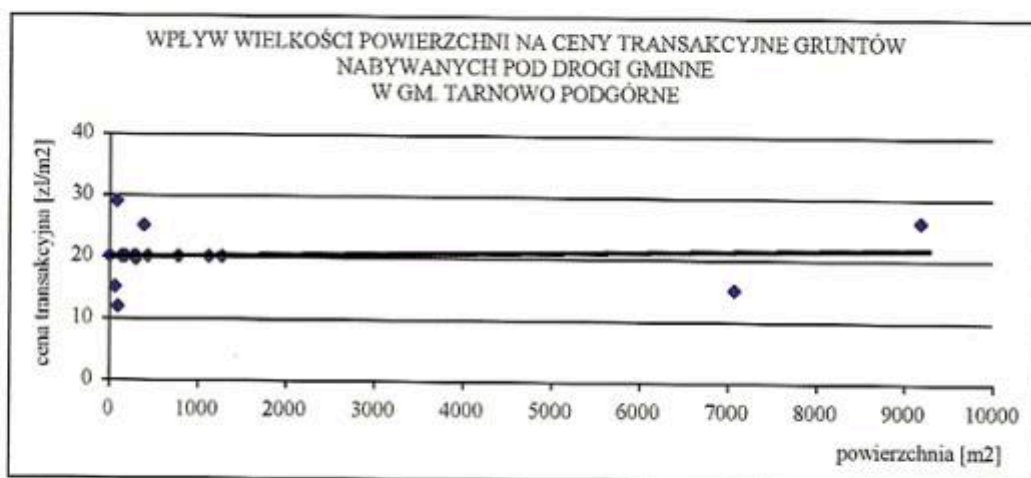
Analiza kształtowania się cen w czasie wskazuje na ich nieznaczny wzrost w badanym okresie.

Wykres nr 20



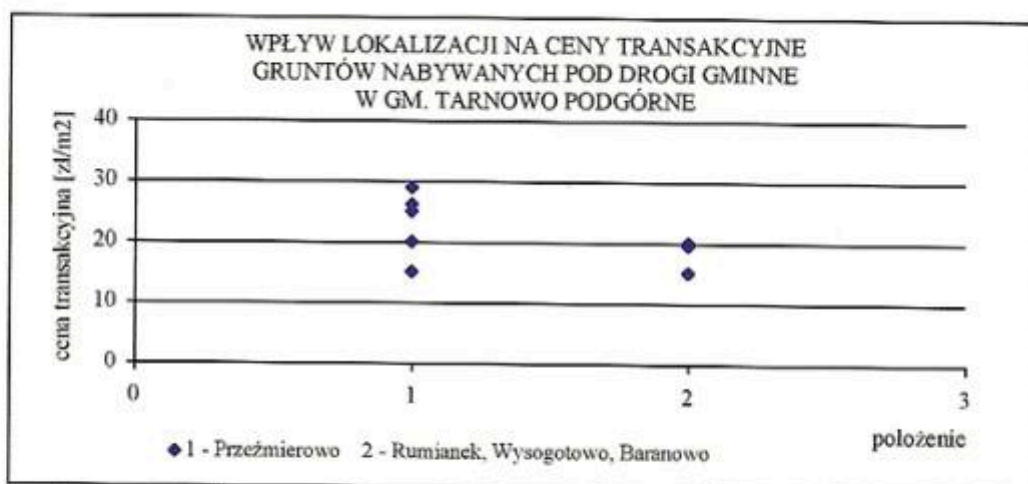
Nie stwierdzono wyraźnego wpływu wielkości powierzchni na cenę transakcyjną 1 m<sup>2</sup>. Powodem jest fakt, iż w związku z budową ulicy Nowej gmina nabywała pod koniec grudnia 2005 r. działki za cenę 20 zł/m<sup>2</sup> niezależnie od powierzchni.

Wykres nr 21



Zbyt małe zróżnicowanie w strukturze gruntów otaczających (tylko dwie transakcje wydzielane z terenów AG) nie pozwoliło na zbadanie zależności pomiędzy ceną transakcyjną, a cennością gruntów otaczających. Zanotowano natomiast wpływ lokalizacji na cenę transakcyjną; ustalono, że ceny gruntów położonych w Przeźmierowie są wyższe, średnio o 14 % od cen transakcyjnych gruntów położonych w Wysogotowie, Rumianku, czy Baranowie.

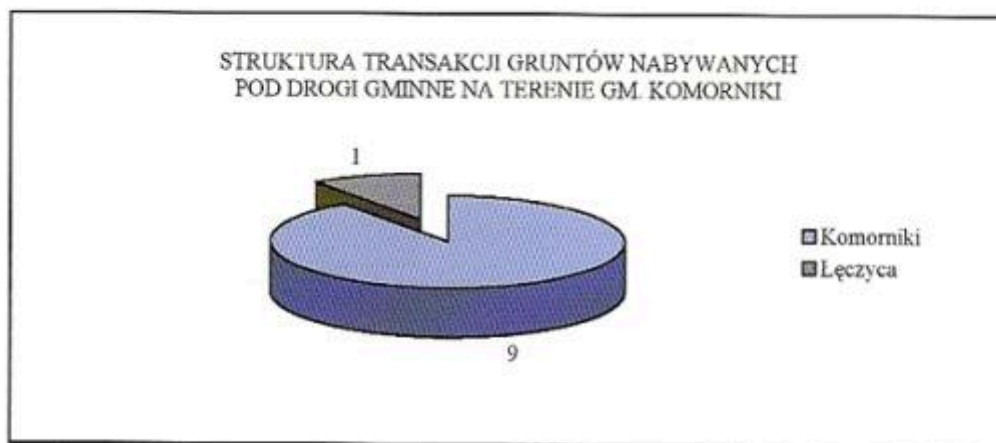
Wykres nr 22



## 2.8. GMINA KOMORNIKI

W gminie Komorniki zanotowano 10 transakcji gruntów nabywanych pod drogi gminne, z czego jedna dotyczyła gruntu położonego w Łęczycy.

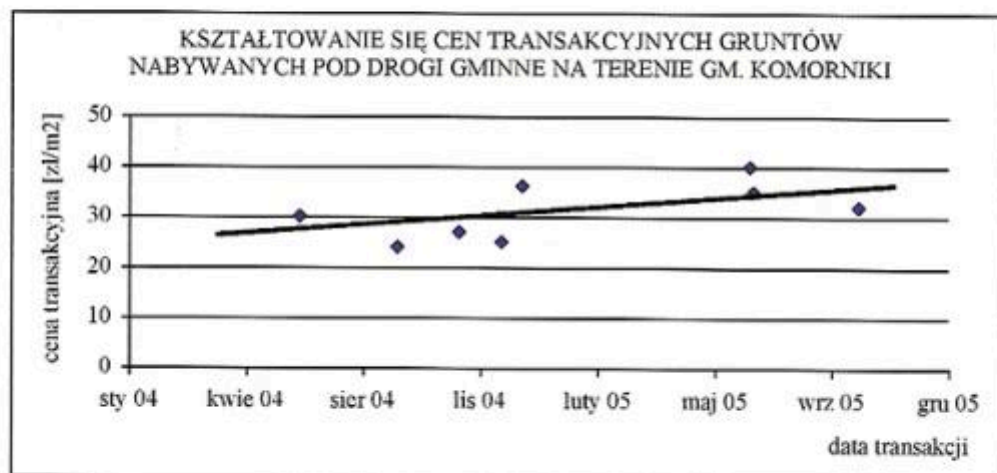
## Wykres nr 23



Transakcja w Łęczycy odnosiła się do działki o powierzchni 4800 m<sup>2</sup> wydzielanej z terenów zabudowy mieszkaniowej, a cena transakcyjna osiągnęła dokładnie 20 zł/m<sup>2</sup> i była to najniższa zanotowana cena transakcyjna w gminie Komorniki. Najwyższa cena transakcyjna wyniosła 40 zł/m<sup>2</sup> i dotyczyła nowowydzielonej działki położonej w Komornikach. Najniższa cena transakcyjna w Komornikach wyniosła 24 zł/m<sup>2</sup> i dotyczyła działki o powierzchni 315 m<sup>2</sup> położonej przy ul. Wirowskiej.

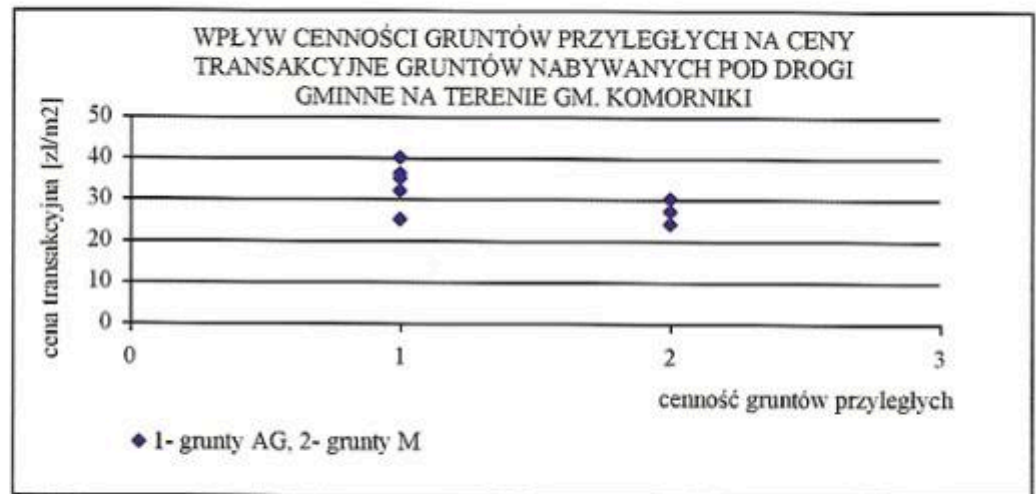
Analiza dynamiki cen transakcyjnych wykazała trend wzrostowy (współczynnik korelacji: +0,57). Istotny wpływ na taki wynik miał fakt, iż w ostatnim okresie zanotowano transakcje atrakcyjnie położonych gruntów.

## Wykres nr 24



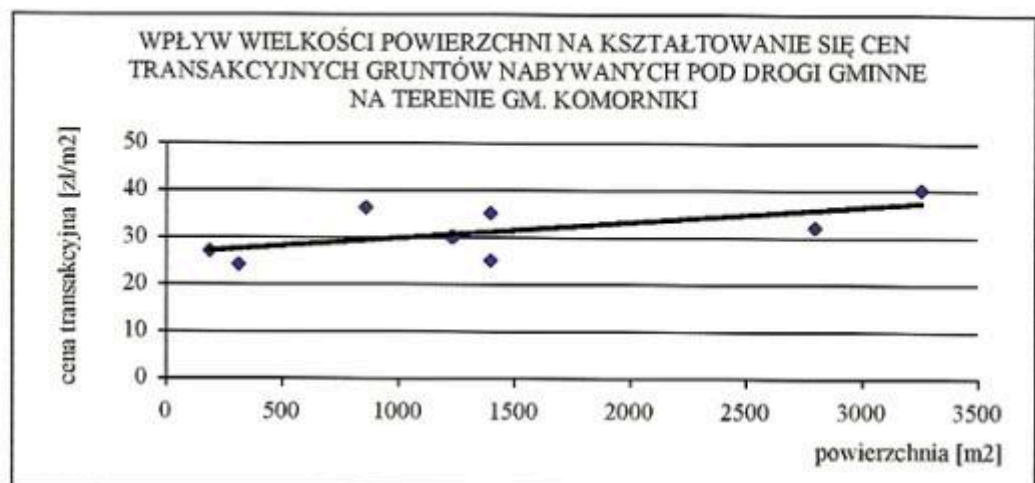
Ustalono, że wyższe ceny transakcyjne osiągnęły działki położone w otoczeniu terenów AG; są one ~ 8% wyższe od gruntów położonych w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej.

Wykres nr 25



Wpływ wielkości powierzchni okazał się niezgodny z oczekiwaniami, w odróżnieniu do innych gmin ceny transakcyjne w Komornikach osiągnęły nieznacznie wyższe ceny w przypadku działek o większej powierzchni.

Wykres nr 26



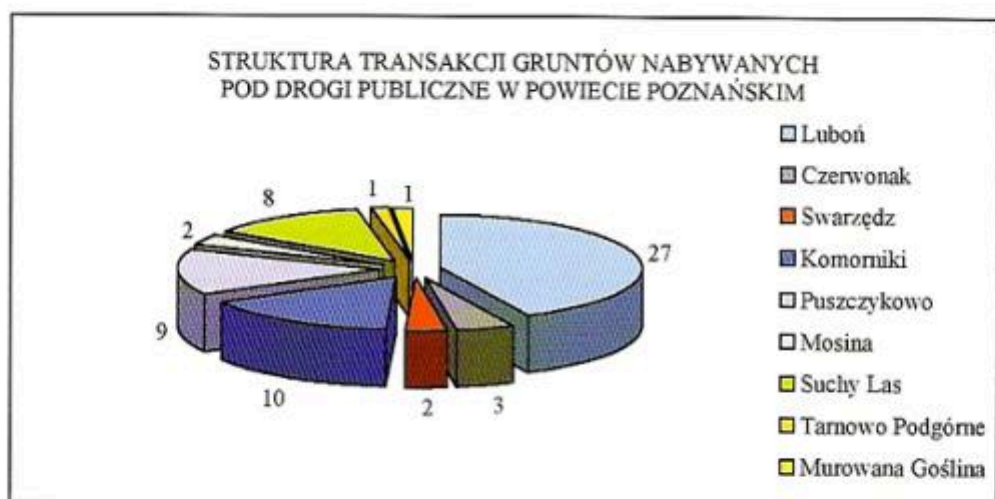
### 3. ANALIZA GRUNTÓW NABYWANYCH POD DROGI GMINNE W POWIECIE POZNAŃSKIM

#### 3.1. ANALIZA GRUNTÓW NABYWANYCH POD DROGI GMINNE W POWIECIE POZNAŃSKIM (MIASTA)

Zanotowano łącznie 52 transakcje gruntów nabywanych pod drogi gminne położonych w miastach<sup>1</sup> powiatu poznańskiego. Średnia cena transakcyjna osiągnęła niemal 49 zł/m<sup>2</sup>, przy czym wartość odchylenia standardowego na poziomie 22 zł/m<sup>2</sup> i w konsekwencji współczynnika zmienności na poziomie 0,46 świadczy o dużym rozrzucie cen; istotnie cena minimalna ukształtowała się na poziomie 7 zł/m<sup>2</sup> (cztery działki o łącznej powierzchni 5003 m<sup>2</sup> położone w Swarzędzu), cena maksymalna ukształtowała się na poziomie 100 zł/m<sup>2</sup> (działka o powierzchni 967 m<sup>2</sup> położona w Suchym Lesie).

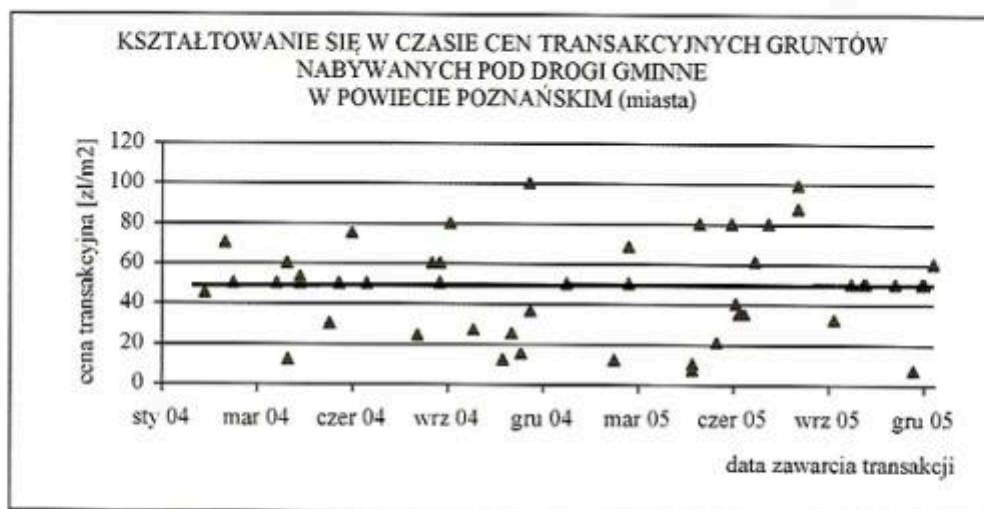
<sup>1</sup> Rozumiane jako siedziby gmin tj. Swarzędz, Mosina, Murowana Goślina, Tarnowo Podgórne, Suchy Las, Czerwonak, Komorniki, Luboń, Puszczykowo, Dopiewo, itd.

Wykres nr 27



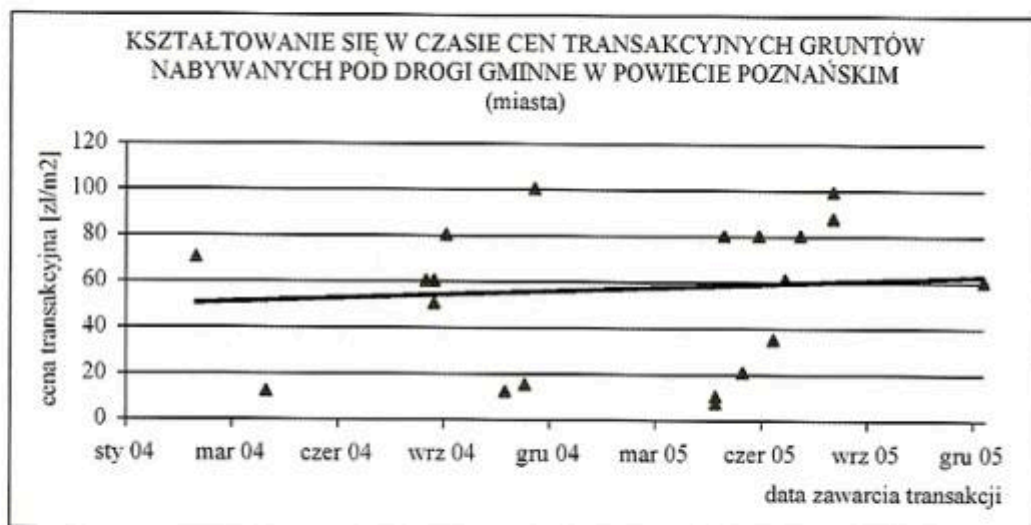
Analiza dynamiki cen wskazała na stabilny poziom cen transakcyjnych (patrz wykres poniżej).

Wykres nr 28



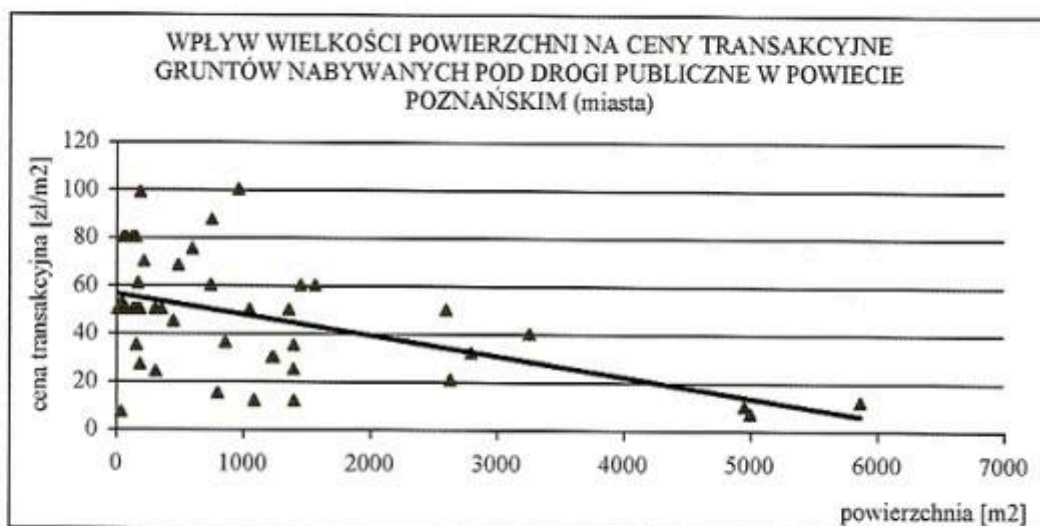
Znaczna ilość transakcji z Lubonia może zniekształcać wyniki, w tym celu dokonano eliminacji tych danych i ponownie zbadano dynamikę cen, a wyniki przedstawiono na wykresie poniżej. Linia trendu wskazuje na delikatny trend wzrostowy, jednakże wartość współczynnika korelacji na poziomie +0,12 wskazuje zasadniczo na brak zależności pomiędzy upływem czasu a wysokością ceny transakcyjnej w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup>.

Wykres nr 29



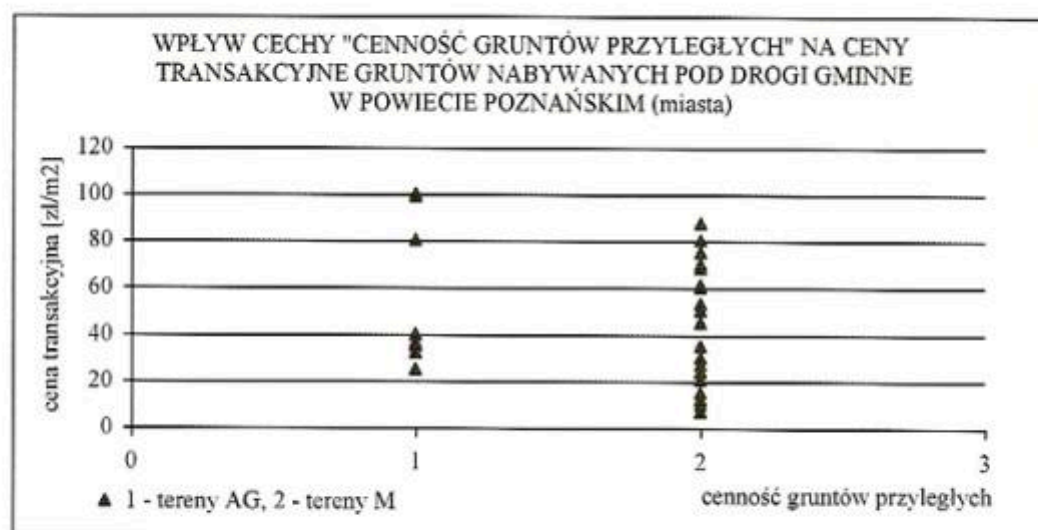
Zbadano również wpływ wielkości powierzchni na ceny transakcyjne; ustalono, iż wraz ze wzrostem powierzchni cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> maleje.

Wykres nr 30



Średnio, ceny transakcyjne gruntów nabywanych pod drogi gminne, będących w otoczeniu AG są wyższe od gruntów położonych w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej o 14 %. Zależność tę wskazano na poniższym wykresie.

Wykres nr 31

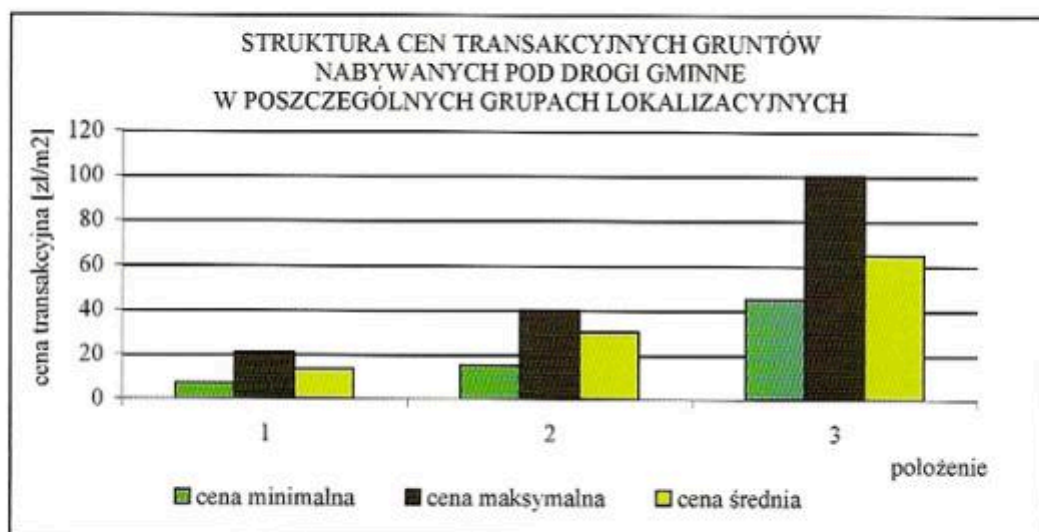


Szczegółowa analiza cen pozwoliła na wyróżnienie pod kątem położenia następujących grup lokalizacyjnych:

1. Swarzędz, Tarnowo Podgórne, Czerwonak i Murowana Goślina
2. Komorniki i Mosina
3. Luboń, Puszczykowo i Suchy Las

W pierwszej grupie ceny wahały się w granicach od 7 zł/m<sup>2</sup> do 20 zł/m<sup>2</sup>, w drugiej: od 15 zł/m<sup>2</sup> do 40 zł/m<sup>2</sup>, a w trzeciej (najliczniejszej, bo skupiającej ponad połowę transakcji): od 45 zł/m<sup>2</sup> do 100 zł/m<sup>2</sup>. Najniższy poziom osiągnęły grunty położone w Swarzędzu, najwyższy w Suchym Lesie.

Wykres nr 32

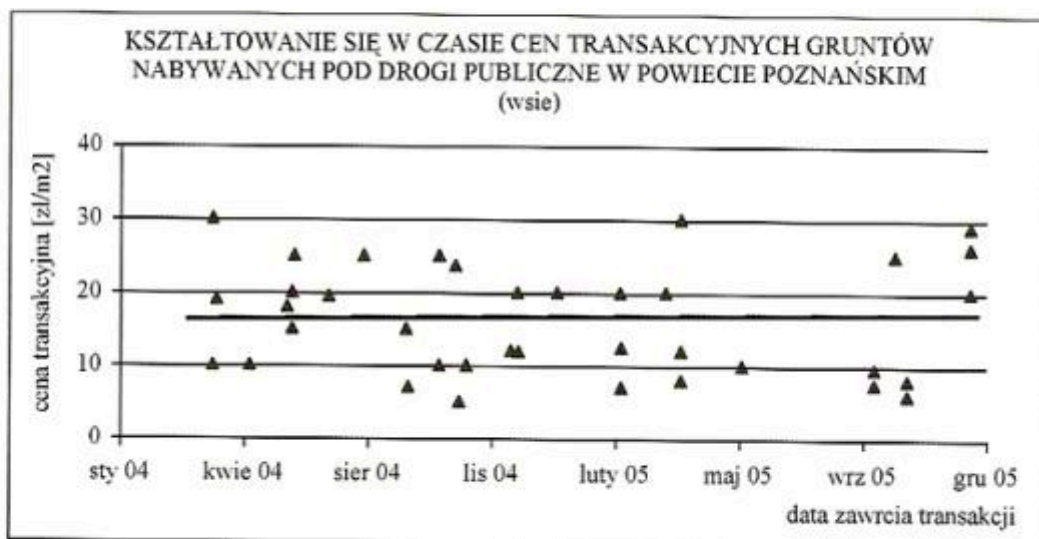


### 3.2. ANALIZA GRUNTÓW NABYWANYCH POD DROGI PUBLICZNE W POWIECIE POZNAŃSKIM (lokalizacje wiejskie)

Zanotowano łącznie 64 transakcje gruntów nabywanych pod drogi gminne położonych we wsiach powiatu poznańskiego. Średnia cena transakcyjna osiągnęła niemal 17 zł/m<sup>2</sup>, przy czym wartość odchylenia standardowego na poziomie 7 zł/m<sup>2</sup> i w konsekwencji współczynnika zmienności na poziomie 0,44 świadczy o dużym rozrzucie cen; istotnie cena minimalna ukształtowała się na poziomie 5 zł/m<sup>2</sup> (działka o powierzchni 1099 m<sup>2</sup> położona w Promnicach, gm. Czerwonak), cena maksymalna ukształtowała się na poziomie 30 zł/m<sup>2</sup> (taki poziom osiągnęła działka o powierzchni 133 m<sup>2</sup> położona w Młękówku, gm. Czerwonak, a także działka o powierzchni 77 m<sup>2</sup> położona w Wiórku, gm. Mosina). Dominantę zdecydowały transakcje gruntów nabywanych na cele budowy dróg gminnych: Tarnowo Podgórne – Góra i Rumianek – Góra. Wartość mediany wskazuje jednak, że odnotowano więcej transakcji, w których cena transakcyjna była mniejsza niż 20 zł/m<sup>2</sup>.

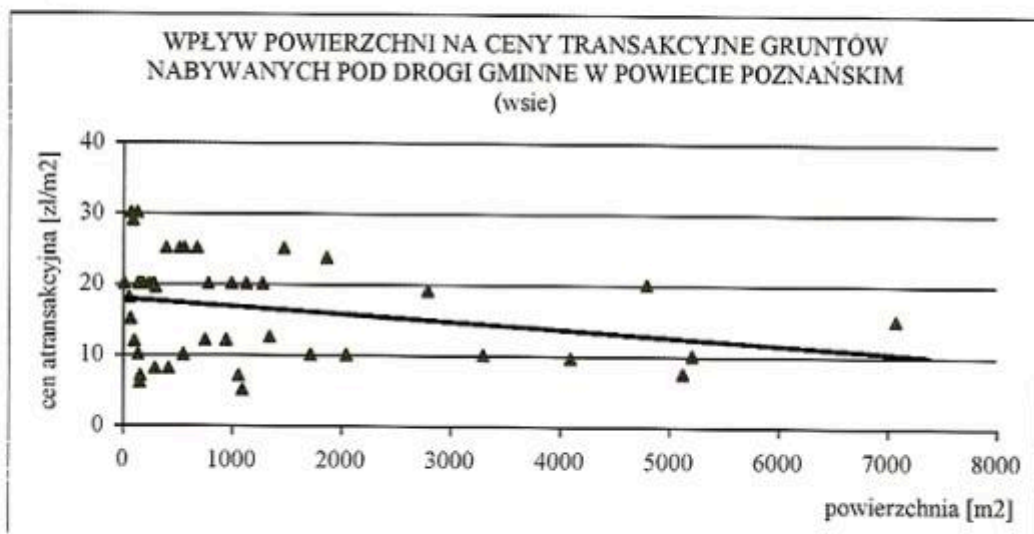
Analiza dynamiki cen wskazała na stabilny poziom cen transakcyjnych (patrz wykres poniżej).

Wykres nr 33



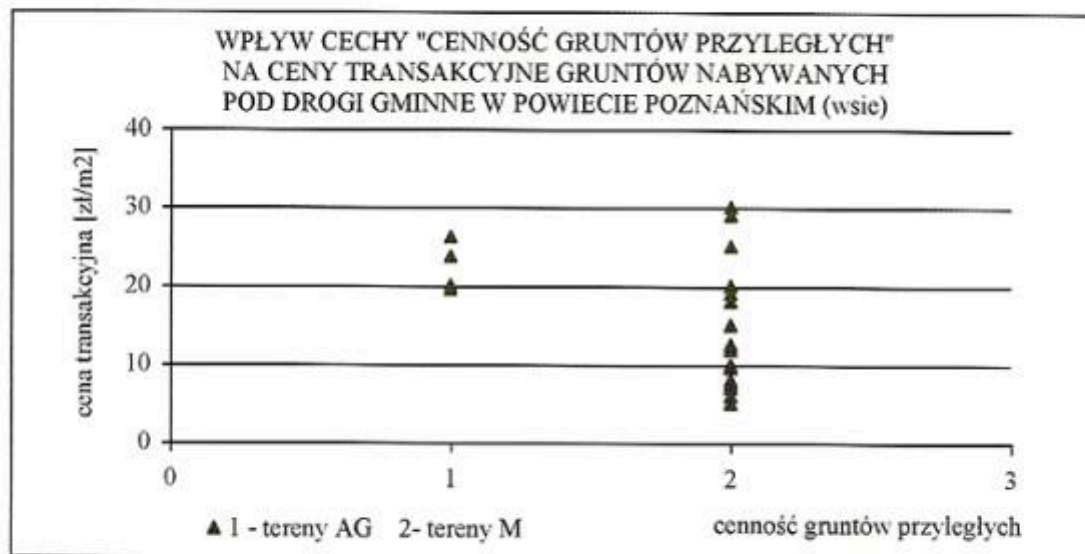
Zbadano również wpływ wielkości powierzchni na ceny transakcyjne; ustalono, iż wraz ze wzrostem powierzchni cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> maleje.

Wykres nr 34



Średnio, ceny transakcyjne gruntów nabywanych pod drogi gminne, będących w otoczeniu AG są wyższe od gruntów będących w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej o 23%. Zależność tę wskazano na poniższym wykresie.





#### 4. PODSUMOWANIE

W niektórych gminach powiatu poznańskiego ceny transakcyjne gruntów mają zbliżony poziom niezależnie od lokalizacji (ma to miejsce np. w gminie Czerwonak, Swarzędz) czy wielkości powierzchni (np. Luboń, Swarzędz). Wyraźny jest natomiast wpływ cechy określanej jako „cennosc gruntow przyleglych”. Stwierdzono, że najwyżej cenione są działki położone w otoczeniu terenow aktywizacji gospodarczej, nieco niższy poziom cen działki usytuowane wśród terenow zabudowy mieszkaniowej, a najniższe ceny transakcyjne odnoszą się do działek zlokalizowanych w otoczeniu terenow rolnych (których nie poddano analizie z uwagi na znikomą ich ilość). Nie zanotowano natomiast wyraźnego wpływu kształtu działek na ceny transakcyjne 1 m<sup>2</sup>. Oceniono jednak, że działki określane jako tzw. trójkąty widoczności, jak również działki stanowiące części strategiczny skrzyżowań czy kluczowych tras komunikacyjnych mogą (choć nie jest to prawidłowością) osiągać wyższe ceny transakcyjne.

Należy jednak podkreślić, że otrzymane wyniki mogą być zniekształcone z uwagi na niewielką ilość transakcji (dotyczy to analiz poszczególnych gmin). Przy tak małych próbach na ostateczny wynik może mieć wpływ choćby jedna transakcja (por. wykresy nr 6 i 7).

Tym samym wyniki analizy zaprezentowane w pkt 2 niniejszego opracowania należy uznać za mało wiarygodne. Za rzetelne uznano wyniki przedstawione w pkt. 3, wywieść zatem należy wniosek, iż ceny gruntow nabywanych pod drogi gminne w powiecie poznańskim charakteryzuje stały poziom cen w czasie (okres od stycznia 2004 r. do grudnia 2005 r.), a poziom cen uzależniony jest przede wszystkim od lokalizacji, powierzchni nabywanego gruntu oraz cennosci gruntow przyleglych.

Istotny jest również fakt, iż w przypadku rynku gruntow nabywanych pod drogi publiczne, zwłaszcza gminne, wyraźne tendencje rynkowe mogą być zachwiane w znacznej mierze przez umiejętności negocjacyjne stron transakcji. Ustalono bowiem, że czynnik ten ma znaczny wpływ na ostateczną cenę transakcyjną gruntu nabywanego pod drogę publiczną (por. poziom cen np. w gminie Swarzędz i w gminie Suchy Las).



**Marian Witzak**  
Rzecznik  
Majątkowy  
op. nr. 3255

Marian Witzak

## PRZECIĘTNE CENY STOSOWANE ZA WYKONYWANIE OPERATÓW SZACUNKOWYCH W 2005 ROKU I PIERWSZYM PÓŁROCZU 2006 R.

Rodzaj wycenianej nieruchomości		Przeciętna cena za wykonanie operatu szacunkowego sporządzonego dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości
1		2
Obiekt rolny (dawniejszy PGR, RSP, SKR)	Mały	4.000,-
	Średni	9.000,-
	Duży	13.500,-
Zespół pałacowo-parkowy	Średniej wielkości	5.000,-
Gospodarstwo rolne indywidualne (z zabudowaniami)	Do 10 ha	1.950,-
	10 ha + 50 ha	2.700,-
	Powyżej 50 ha	3.800,-
Obiekt stawowy hodowlany	Do 50 ha	3.900,-
	50 ha + 200 ha	12.500,-
	Powyżej 200 ha	17.900,-
Grunt rolny z nasadzeniami lub zasiewami	Do 1 ha	850,-
	1 ha ÷ 10 ha	1.800,-
	10 ha + 50 ha	3.200,-
	Powyżej 50 ha	8.200,-
Las	Do 1 ha	1.500,-
	1 ha ÷ 10 ha	3.000,-
	10 ha + 50 ha	6.500,-
	Powyżej 50 ha	9.500,-
Cena była uzależniona od składu gatunkowego i ilości wydziałów taksacyjnych		
Wody	Do 1 ha	1.450,-
	1 ha ÷ 10 ha	2.300,-
	10 ha + 50 ha	2.900,-
	Powyżej 50 ha	4.000,-

	1	2
Zakład przetwórstwa mięsnego	Mały	4.000,-
	Średni	9.800,- ÷ 12.500,-
	Duży	Negocjacje indywidualne
Grunt niezabudowany pod budownictwo mieszkaniowe	Do 1.500 m <sup>2</sup>	450,-
	0,15 ha + 1 ha	600,-
	1 ha ÷ 10 ha	1.500,-
Grunt niezabudowany pod aktywność gospodarczą	Do 1.500 m <sup>2</sup>	450,-
	0,15 ha + 1 ha	490,-
	1 ha ÷ 10 ha	800,-
	Powyżej 10 ha	950,-
Lokal mieszkalny	Standardowy	450,-
	Niestandardowy	550,-
Kamienica	Z lokalami mieszkalnymi	2.500,-
	Z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi	3.000,-
Grunt zabudowany domem jednorodzinnym z przynależnościami	Do 300 m <sup>2</sup> p.u.	650,- + 1.500,-
	Rezydencje	1.500,- + 2.000,-
Grunt zabudowany budynkiem produkcyjno-magazynowym	Dużym	3.800,-
	Średnim	2.700,-
	Małym	1.900,-
	Wieloma obiektami zakładu produkcyjnego	9.000,- + 13.000,-

*Na podstawie danych z ANR O/T Poznań, informacji z banków Biura Wycen i Obrotu Nieruchomościami w Lesznie, oraz innych kancelarii działających w Wielkopolsce.*

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