



Określenie atrybutów wpływających na wartość nieruchomości niezabudowanych na tle walorów przyrodniczych w gminie Kórnik

Adam Zydrón

Uniwersytet Przyrodniczy, Poznań

1. Wstęp

Artykuł jest próbą odpowiedzi na pytania: czy walory przyrodnicze i stan środowiska wpływają na wartość nieruchomości i jaki jest ten wpływ, czy objęcie ochroną prawną nieruchomości podnosi czy też zmniejsza jej wartość.

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

Standardy Rzecznawców Majątkowych zalecają przy sporządzaniu wyceny nieruchomości uwzględniać wpływ czynników środowiskowych zarówno korzystny, jak i niekorzystny, zwłaszcza wówczas, gdy mają one większy wpływ na wycenianą nieruchomość, aniżeli na inne podobne nieruchomości.

Stan środowiska jest jednym z atrybutów nieruchomości uwzględnianym przy wycenie, wprowadzenie ochrony ogranicza swobodę korzystania z nieruchomości, występowanie obiektów chronionych (powierzchniowych, punktowych) na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie ma znaczenie przy szacowaniu [2].

Według Bajerowskiego [1] we wszystkich poczynaniach związanych z zarządzaniem przestrzennym należy mieć na uwadze przede

wszystkim ekonomiczno-finansowe aspekty naszej działalności. Nie wolno zapominać, że każde przedsięwzięcie będzie rzeczywiście skuteczne, jeśli wraz z różnorodnymi efektami ekologicznymi zostaną osiągnięte przede wszystkim korzyści ekonomiczne a warunkiem minimum musi być relacja zwrotna – ale tylko warunkiem minimum, ponieważ planowe działanie w przestrzeni jest domeną człowieka a nie przyrody i to człowiek zarządza przestrzenią a nie odwrotnie. Żeby jednak miał czym zarządzać w przyszłości zasady zarządzania przestrzennego muszą uwzględniać zasady rozwoju zrównoważonego.

2. Materiał i metody badań

Obszar badań obejmował gminę Kórnik w skład, której wchodzi 23 obręby (Żerniki, Koninko, Gądko, Robakowo, Szczytniki, Dachowa, Borówiec, Szczodrzykowo, Kamionki, Runowo, Dziećmierowo, Kromolice, Pierzchno, Kórnik, Bnin, Konarskie, Biernatki, Radzewo, Skrzynki, Błazejewko, Czmoń, Czmoniec, Prusinowo).

Gmina Kórnik zlokalizowana jest w środkowej części województwa wielkopolskiego, oraz w południowo – wschodniej części powiatu poznańskiego. Północna część gminy graniczy bezpośrednio z miastem Poznań, wschodnia z gminą Kleszczewo oraz Środą Wielkopolską, południowa z kolei z gminą Zaniemyśl i gminą Śrem a z zachodu sąsiaduje z gminą Mosina.

Gmina Kórnik posiada bogate walory przyrodnicze. Rynna Kórnicko-Zaniemyska oraz lasy zlokalizowane głównie na zachód od niej oraz dolina Głuszynki i wysoczyzna morenowa posiadają funkcję rekreacyjną. W gminie Kórnik zlokalizowane są jeziora: Kórnickie, Bnińskie, Skrzyneckie Małe, Skrzyneckie Duże i Borówieckie. Lasy stanowią 26,5% powierzchni gminy i należą do kategorii lasów ochronnych. Ponadto teren gminy objęty jest ochroną w najcenniejszych jej obszarach. Najwyższą formą ochrony objęty jest odcinek doliny Warty, który jest składową częścią Rogalińskiego Parku Krajobrazowego. Przyjęcie takiego obszaru badań wydaje się uzasadnione ze względu na występowanie licznych walorów przyrodniczych i różnych form ich ochrony.

Zakres czasowy badań obejmował lata 2004–2007. Dane (ceny transakcyjne nieruchomości niezabudowanych – łącznie 760 transakcji) dla obszaru gminy Kórnik pozyskano z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjno – Kartograficznej w Poznaniu (PODGiK), które

zostały następnie wprowadzone do programu Excell. Dla każdej transakcji na podstawie analizy map: topograficznej, sozologicznej, hydrograficznej, katastralnej oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określono:

- odległości nieruchomości od form ochrony przyrody i lasów,
- odległości od wód powierzchniowych,
- odległości od miasta Kórnik i Poznań,
- przeznaczenie terenu badanych nieruchomości.



Rys. 1. Mapa położenia gminy Kórnik

Fig. 1. A map of location of analyzed commune Kórnik

Następnie uporządkowane dane wg obębów i lat zostały poddane analizie dwukierunkowej określenia czynników wpływających na wartość nieruchomości niezabudowanych:

- pierwszy kierunek: obliczenie wag poszczególnych czynników,
- drugi kierunek: analiza przestrzenna.

Pierwszy kierunek polegał na analizie porównawczej w parach wybranych transakcji, które różniły się wyłącznie jedną analizowaną cechą, a pozostałe cechy były identyczne lub bardzo zbliżone do siebie. Do obliczeń wag wykorzystano relację [3]:

$$w_i = \frac{C_w - C_m}{\Delta C}$$

gdzie:

- w_i – waga cechy i ,
- C_w – cena jednostkowa najwyższa,
- C_m – cena jednostkowa najniższa,
- ΔC – przedział zmienności cen na lokalnym rynku.

Po zestawieniu kilku par wagę analizowanej cechy możemy ustalić jako średnią otrzymanych wyników. Według przedstawionej zasady ustalone zostały wagi dla wszystkich atrybutów wpływających na wartość nieruchomości.

Drugi kierunek obejmował analizę przestrzenną określenia czynników wpływających na wartość nieruchomości niezabudowanych w tym celu wykonano w programie MapInfo Professional 9,5 mapy tematyczne:

- ilość transakcji w analizowanych obrębach i latach,
- średnie ceny za 1 m² nieruchomości niezabudowanych w zależności od przeznaczenia w mpzp,
- gęstości zaludnienia w analizowanych obrębach,
- gęstości sieci dróg głównych jako stosunek łącznej długości dróg w danym obrębie do powierzchni tego obrębu,
- atrakcyjności przyrodniczej jako średnia arytmetyczna wag z zakresu od 0–5 dla lasów i wód. Wagi zostały przypisane dla lasów na podstawie długości rzek i kanałów (bez rowów) przypadające na dany obręb.

Wykonane mapy tematyczne w postaci kartogramów miały na celu analizę przestrzenną zmian cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych oraz przedstawienie wartości nieruchomości niezabudowanych w badanych obrębach, a przede wszystkim zobrazowanie kształtowania się czynników mających wpływ na ich wartość.

3. Wyniki badań

3.1. Analiza czynników wpływających na wartość nieruchomości niezabudowanych w gminie Kórnik w latach 2004–2007 przy zastosowaniu metody porównawczej

Na podstawie wyników badań (tabela 1) można stwierdzić, że przeznaczenie w mpzp na cele budowlane wpływało na wzrost cen trans-

akcyjnych nieruchomości niezabudowanych (średnia wartość tego czynnika utrzymywała się na poziomie od 30% do 32% i była najwyższa spośród badanych atrybutów).

Tabela 1. Zestawienie wartości średnich wag czynników wpływających na wartość nieruchomości niezabudowanych w gminie Kórnik w latach 2004–2007

Table 1. A list of mean values for weights of factors affecting the value of undeveloped property in the Kórnik commune in the years 2004–2007

Cecha Attribute	Średnie wag [%] the average weights [%]				Średnie wag dla lat 2004–2007 Average weights for the years 2004–2007
	2004	2005	2006	2007	
Przeznaczenie terenu w mpzp Land function in local physical development plan	35	31	30	32	32
Odległość od Poznania Distance from Poznań	15	24	22	15	19
Odległość od Kórnika Distance from Kórnik	10	10	13	8	10
Jakość dróg dojazdowych Quality of access roads	6	7	7	9	7
Odległość od obszarów chronionych Distance from protected areas	4	2	5	8	5
Odległość od wód Distance from waters	18	20	17	18	18
Odległość od lasów Distance from forests	12	6	6	10	9
Razem [%] total sum of	100	100	100	100	100

Drugim istotnym czynnikiem wpływającym na wartość nieruchomości niezabudowanych w gminie Kórnik była odległość od Poznania. Bliskość miasta Poznania wpływa na podwyższenie cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych (średnia waga tego czynnika wyniosła 19%).

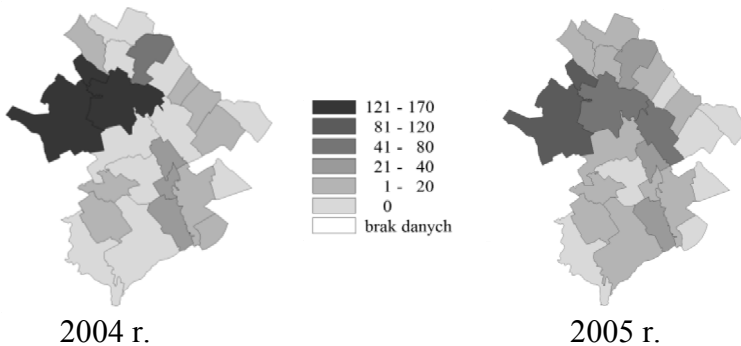
Wpływ odległości gruntów niezabudowanych od obszarów chronionych i wód powierzchniowych jest kolejnym ważnym czynnikiem decydującym o wartości nieruchomości. W przypadku odległości od obszarów chronionych, bliskość ich powodowała spadek wartości nieruchomości. Powodem tego spadku mogą być ograniczenia w użytkowaniu

wynikające z bliskiego sąsiedztwa obszarów chronionych. Średnia waga tego czynnika wyniosła 5%.

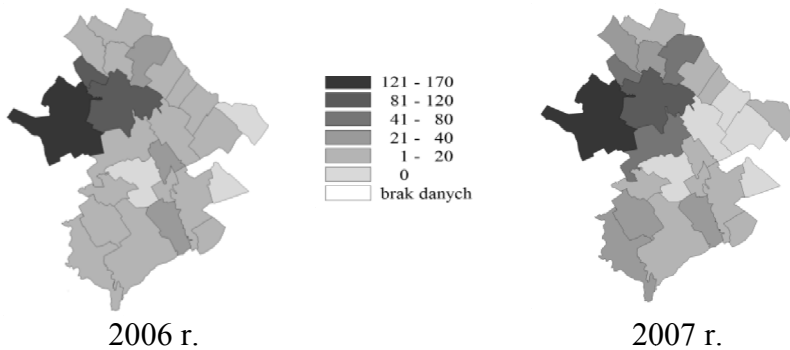
Odległość od wód powierzchniowych wpływała dodatnio na wartość nieruchomości (waga cechy 18%) związane jest to przede wszystkim z różnorodnością przyrodniczą i dużą atrakcyjnością towarzyszącą obszarom przyrodnym. Podobnie jak w przypadku wód powierzchniowych dodatnio na wartość nieruchomości wpływa sąsiedztwo lasów (średnia waga cechy 9%). Na wartość nieruchomości wpływ ma również odległość od siedziby gminy miasta Kórnik (średnia waga tej cechy 13%) oraz jakość dróg dojazdowych (średnia waga cechy 5%).

3.2. Analiza przestrzenna czynników wpływających na wartość nieruchomości niezabudowanych oraz liczba transakcji w gminie Kórnik w latach 2004–2007

Z przeprowadzonej analizy przestrzennej liczby transakcji nieruchomości niezabudowanych w latach 2004–2007 (rys. 2, 3) można zauważyć, że największy wzrost liczby transakcji we wszystkich latach można zaobserwować w obrębach zlokalizowanych w północno-zachodniej części gminy Kórnik (obrzeby: Kamionki, Borówiec, Koninko, Szczytniki, Żerniki, Gądki, Skrzyńki).



Rys. 2. Liczba transakcji nieruchomości niezabudowanych w gminie Kórnik
Fig. 2. The number of transactions for undeveloped properties in selected commune in the years



Rys. 3. Liczba transakcji niezabudowanych w gminie Kórnik

Fig. 3. The number of transactions for undeveloped properties in selected commune in the years

Na podstawie map tematycznych średnich cen za 1 m² gruntów przeznaczonych na cele budowlane w latach 2004–2007 (rys. 4) i średnich cen za 1 m² gruntów przeznaczonych na cele rolne w latach 2004–2007 (rys. 5). można stwierdzić, że najwyższe ceny transakcyjne zarówno o przeznaczeniu budowlanym i rolnym występują na północnym i północno-zachodnim obszarze gminy. Dodatkowo ceny gruntów przeznaczonych w mpzp pod budownictwo wzrastają w pobliżu lokalizacji miasta Kórnik, a także w paśmie rynny Kórnicko-Zaniemyskiej. Tereny wschodnie oraz południowe gminy charakteryzują się niższymi cenami transakcyjnymi.



Rys. 4. Mapa średnich cen za 1m²gruntów przeznaczonych na cele budowlane w latach 2004–2007

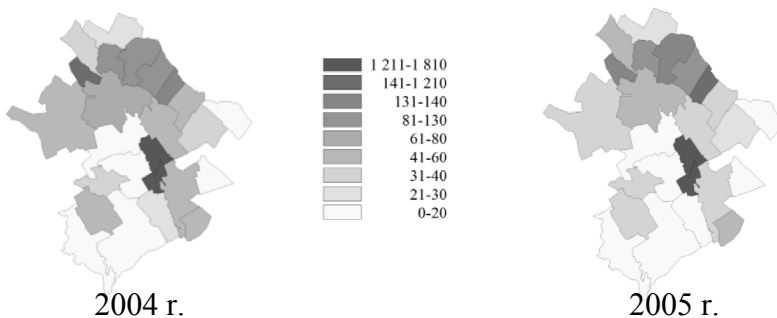
Fig. 4. A map mean price for 1 square meter of undeveloped properties in analysed commune destined for building purposes in the years 2004–2007



Rys. 5. Mapa średnich cen za 1m²gruntów przeznaczonych na cele rolne w latach 2004–2007

Fig. 5. A map mean price for 1 square meter of undeveloped properties in analysed commune destined for agricultural purposes in the years 2004–2007

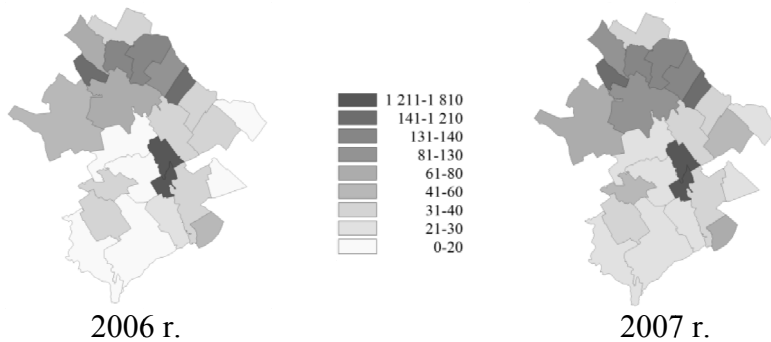
Na podstawie rysunków 6 i 7 gęstości zaludnienia w latach 2004–2007 można stwierdzić, że liczba ludności stale wzrastała a porównując gęstość zaludnienia ze średnimi cenami gruntów niezabudowanych (rys. 4, 5) i liczbą transakcji (rys. 2, 3) widać zależność (im większa gęstość zaludnienia tym wyższe ceny transakcyjne osiągnęte za nieruchomości niezabudowane w gminie Kórnik i większa ilość transakcji).



Rys. 6. Gęstość zaludnienia w obrębach gminy Kórnik w latach 2004–2005

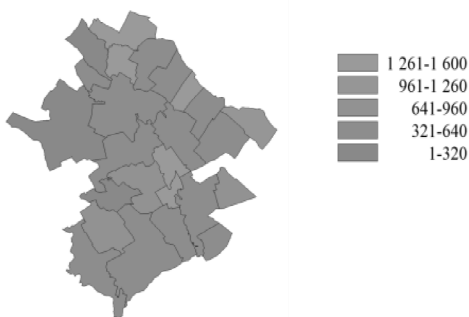
Fig. 6. Population density within the Kórnik commune in 2004–2005

Największa gęstość zaludnienia w gminie Kórnik w latach 2004–2007 wystąpiła w północno-zachodniej części gminy oraz w pobliżu miasta Kórnik. Powyższe analizy dotyczące liczby zawartych transakcji oraz średnich cen za 1m² podobnie wykazały, że północno-zachodni obszar gminy charakteryzuje się najwyższymi średnimi wartościami gruntów niezabudowanych.

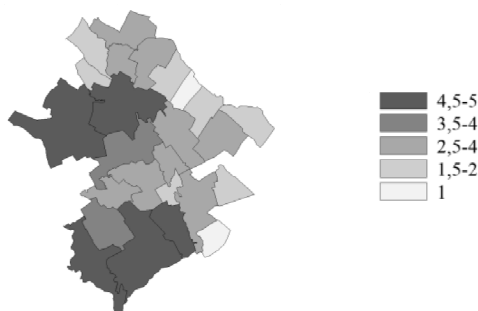


Rys. 7. Gęstość zaludnienia w obrębach gminy Kórnik w latach 2006–2007
Fig. 7. Population density within the Kórnik commune in 2006–2007

Analizując gęstość sieci dróg (rys. 8) można zauważyć, że największe zagęszczenie sieci dróg w gminie Kórnik stwierdzono w obrębach Gądki, Dachowa oraz Kórnik. Tak wysoki stopień zagęszczenia wynika z faktu, iż obręby te zajmują małe powierzchnie przy dobrze rozwiniętej sieci dróg. Gęstość sieci dróg tylko w pewnym stopniu przekłada się na ceny transakcyjne nieruchomości niezabudowanych. Dotyczy to głównie obrębów najbardziej wysuniętych na północ i zlokalizowanych w pobliżu Kórnika gdzie zarówno wartości cen transakcyjnych jak i gęstości sieci dróg są wysokie. Mimo zanotowanych wysokich wartości cen nieruchomości niezabudowanych w północno-zachodniej części gminy, zagęszczenie sieci dróg mieściło się w dolnym przedziale wartości. Wynika to z faktu dużej powierzchni tych obrębów w stosunku do liczby dróg (obréby: Kamionki, Borówiec, Skrzyńki).



Rys. 8. Gęstość sieci dróg w gminie Kórnik
Fig.8. Density of road network in the Kórnik commune



Rys. 9. Kartogram atrakcyjności przyrodniczej na obszarze gminy Kórnik
Fig. 9. Cartogram of nature attractiveness in the Kórnik commune

Z przeprowadzonej analizy kartogramu atrakcyjności przyrodniczej (rys. 8) wynika, że najbardziej atrakcyjnymi obrębami pod względem przyrodniczym są: Kamionki, Borówiec, Czmoniec, Czołowo, Błażejewko, Radzewo, Skrzynki. Wysokie wartości atrakcyjności przyrodniczej tych obszarów związane są z występowaniem na terenie tych obrębów dużej powierzchni lasów oraz licznych cieków i jezior. Zachodnia część gminy odznacza się największą lesistością, występują tu również liczne formy ochrony przyrody oraz tereny nadwarciańskie i Rogaliński Park Krajobrazowy. Wschodnia część gminy odznacza się bardzo niskim stopniem lesistości, a dodatnia wartość atrakcyjności przyrodniczej określona jest na podstawie występowania wód powierzchniowych. Porównując średnie ceny transakcyjne nieruchomości niezabudowanych (rys. 4, 5) i liczbę transakcji (rys. 2, 3) z atrakcyjnością przyrodniczą gminy (rys. 9) można stwierdzić, że obszary atrakcyjne przyrodniczo podnoszą wartość nieruchomości jak również na tych obszarach można odnotować większą ilość transakcji w stosunku do terenów mniej atrakcyjnych przyrodniczo.

4. Wnioski

Analiza atrybutów mających istotny wpływ na kształtowanie się cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych w gminie Kórnik wykazała, że:

- największy wpływ i najwyższą wagę cechy (32%) posiada przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie terenu na cele budowlane zwiększa ceny transakcyjne nieruchomości niezabudowanych w stosunku do gruntów o przeznaczeniu rolnym.

- odległość od miasta Poznań wpływa na wartość nieruchomości niezabudowanych (im mniejsza odległość tym większa waga cechy 19%),
- odległość od wód powierzchniowych podnosi wartość nieruchomości (im mniejsza odległość tym wartość nieruchomości większa, chodzi tu głównie o występowanie jezior na badanym obszarze co wiąże się z wykorzystaniem rekreacyjnym tych zbiorników, nie występują rzeki, które mogą powodować zagrożenie powodziowe – waga cechy 18%).
- odległość od ośrodka urzędu gminy miasta Kórnik podnosi wartość nieruchomości (im mniejsza odległość tym wartość wyższa dotyczy tych nieruchomości, które są w najbliższym sąsiedztwie do 5 km w dalszej odległości w kierunku Poznania oddziaływania zmniejsza się – waga cechy 10%),
- odległość od lasów zwiększa wartość nieruchomości (bliskie sąsiedztwo lasów podnosi wartość nieruchomości – waga cechy 9%),
- jakość dróg dojazdowych i dostępność komunikacyjna podnoszą wartość nieruchomości – waga cechy 7%,
- odległość od obszarów chronionych obniża wartość nieruchomości – waga cechy 5% (obniżenie wartości nieruchomości wiąże się z ograniczeniami w użytkowaniu na obszarach objętych ochroną i w ich najbliższym sąsiedztwie).

Badania wykazały również, że największe zagęszczenie ludności występuje w północno-zachodniej części gminy oraz w mieście Kórnik. W obrębach o dużej gęstości zaludnienia obserwujemy wysoką ilość zawieranych transakcji oraz wyższe ceny transakcyjne.

Literatura

1. **Bajerowski T. (red):** *Zarządzanie przestrzenne. Teoretyczne i praktyczne aspekty prognozowania finansowych skutków opracowań planistycznych.* Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego. Olsztyn 2008.
2. **Cymermann R. (red):** *Wycena nieruchomości a ochrona środowiska (ekologiczne uwarunkowania wyceny nieruchomości).* Wydawca Educaterra. Olsztyn 2000.
3. **Dydenko J. (red):** *Szacowanie nieruchomości.* Dom Wydawniczy ABC. Kraków 2006.

Identification of Factors Affecting Value of Undeveloped Properties Against Natural Values in Kórnik Commune

Abstract

The aim of the study was to analyse the effect of nature value on the value of undeveloped property based on the Kórnik commune. The analysis was conducted in two aspects: (1) to calculate weights of individual characteristics by comparing pairs of undeveloped landed properties, and (2) to conduct spatial analyses using the MapInfo Professional 9,5 program, in which thematic maps were prepared, presenting analysed attributes affecting the value of undeveloped property.

Analyses made it possible to determine the effect of individual factors on the value of undeveloped property. The greatest effect on the value of undeveloped property (increasing the value) was found for land function in the local physical development plan (weight of the characteristic 32%), distance from the city of Poznań (weight of the characteristic 19%), distance from surface waters (weight of the characteristic 18%), distance from the town of Kórnik (weight of the characteristic 10%), quality of access roads (weight of the characteristic 7%) and distance from forests (weight of the characteristic 9%). In contrast, the vicinity of protected areas decreased the property value (weight of the characteristic 5%), which was caused by the limitations in the use of these areas.