

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM



dr Barbara Hermann
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4631

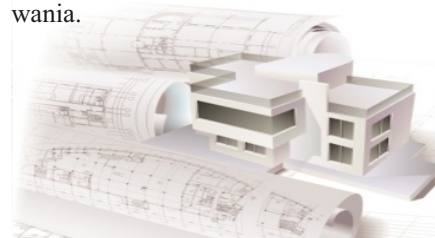
W artykule podjęto próbę wskazania czynników, których oddziaływanie na rynek nieruchomości jest związane z rozstrzygnięciami przyjętymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W pierwszej kolejności przedstawiono charakterystykę poszczególnych czynników i wyjaśniono ich działanie na kształtowanie poziomu wartości nieruchomości, następnie wskazano zakres przestrzenny i czasowy ich oddziaływania w kontekście miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Wartość nieruchomości w planowaniu przestrzennym

Przestrzeń jest dobrem ograniczonym, o ściśle określonej wielkości, bez możliwości pomnażania, co rodzi konkurencję i konflikty w procesie jej zagospodarowania zarówno natury społecznej, ekonomicznej jak i ekologicznej. O właściwym wykorzystaniu przestrzeni decyduje w dużej mierze planowanie przestrzenne, którego głównym celem jest prawidłowa organizacja przestrzeni oraz zarządzanie nią w sposób skoordynowany i zharmonizowany z oczekiwaniami społecznymi i ochroną środowiska przyrodniczego. Stąd współczesna gospodarka przestrzenna jest definiowana przez pryzmat koncepcji rozwoju zrównoważonego, która zakłada rozwój społeczno – ekonomiczny przy poszanowaniu względów ekologicznych. Problemem stawianym przed planowaniem przestrzennym jest w takiej sytuacji poszukiwanie sposobów optymalnego korzystania z przestrzeni. Optymalne użytkowanie przestrzeni jest najczęściej definiowane jako takie jej wykorzystanie, które spośród fizycznie możliwych i prawnie dopuszczalnych form użytkowania generuje jej najwyższą wartość ekonomiczną (*Bajerowski 2008*). Aby proces przemian użytkowania przestrzeni był optymalny i efektywny nie może być oderwany od realiów finansowo – ekonomicznych. Sposób zagospodarowania terenu jest funkcją popytu na konkretną formę

korzystania z przestrzeni, którego siła nadaje temu obszarowi wartość (*Cymerman 2001*). Przestrzeń jest zbiorem obiektywnych cech, którym człowiek nadaje wartość. Wartość przestrzeni nie tkwi bowiem w jej istocie, ale jest kreowana przez uczestników rynku, którzy oceniają cechy określonego fragmentu przestrzeni utożsamianego z konkretnymi nieruchomościami (*Kucharska – Stasiak 2006*). Wartość interpretowana jest jako zewnętrzny wyraz jakości przestrzeni. Użytkownicy przestrzeni oceniają przestrzeń przez pryzmat jej cech, określają sumę korzyści, jakie mogą osiągnąć poprzez gospodarowanie danym fragmentem przestrzeni o zdefiniowanych cechach, jednocześnie dążą do maksymalizacji tych korzyści. Wartość nieruchomości jest dla nich wypadkową potencjalnych dochodów, które można z niej uzyskać w zależności od przewidywanego zagospodarowania.

Rozpoznanie cech przestrzeni wpływających na poziom jej wartości pozwoli na określenie kierunków, w których może zmierzać rozwój danego fragmentu przestrzeni. Wartość nieruchomości powinna więc być traktowana jako element oddziałujący na rozwój przestrzeni, który dobrze odzwierciedla możliwości jej optymalnego użytkowania.



2. Klasyfikacja czynników kształtujących wartość przestrzeni planistycznej

Uwzględniając fakt, że ustalenia dokumentów planistycznych wpływają na wartość nieruchomości, natomiast wartość nieruchomości wywiera wpływ na wybór przeznaczenia terenu i jego wykorzystanie, należy podkreślić rolę prognozy skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania, jako dokumentu, który informuje o spodziewanych efektach ekonomicznych ustaleń planu. Jednym z ważniejszych elementów poprzedzających sporządzenie takiej prognozy powinna być analiza lokalnego rynku nieruchomości z uwzględnieniem jego segmentacji i zróżnicowania. Ważnym celem analizy powinna być ocena zjawisk zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości oraz rozpoznanie głównych czynników determinujących te zjawiska.

Czynniki kształtujące wartość nieruchomości można podzielić na dwie podstawowe grupy. Pierwsza obejmuje czynniki egzogeniczne – tworzące szeroko pojęte otoczenie nieruchomości, druga endogeniczne – bezpośrednio charakteryzujące daną nieruchomość.

Czynniki egzogeniczne oddziałują jako wynik rozwoju całego obszaru w systemie osadniczym regionu i kraju, wzrostu potencjału gospodarczego,

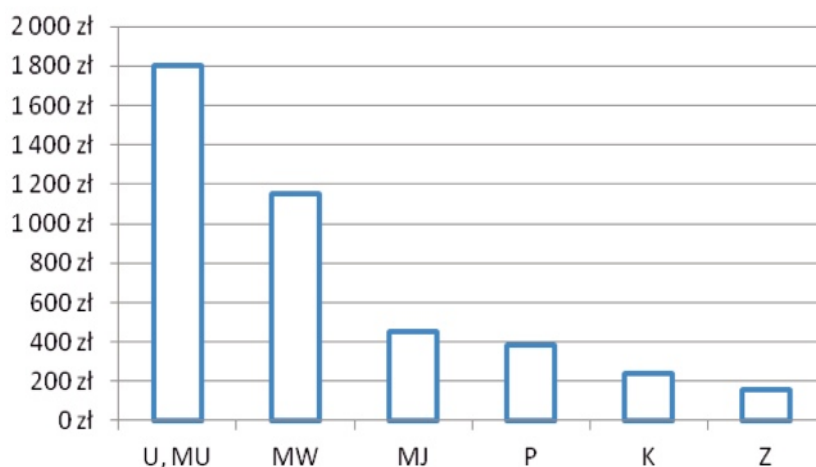
dążenia do zapewnienia i poprawy warunków życia oraz przemian technologicznych (Gaczek 1992). Zaliczyć do nich należy czynniki ekonomiczne, prawne, technologiczne i społeczne. Czynniki egzogeniczne mają charakter makro, wykraczają poza cechy samej nieruchomości, tworzą ważne tło, które może zadecydować o poziomie wartości (Kucharska – Stasiak 1997).

Czynniki endogeniczne wpływają na wartość nieruchomości jako wynik działania charakterystycznych cech obszaru o charakterze jakościowym i ilościowym. Mają charakter mikro, decydują o podaży przestrzeni. Odnoszą się do najmniejszej części przestrzeni, jaką jest działka. To właśnie czynniki endogeniczne w istotny sposób decydują o poziomie wartości pojedynczej nieruchomości w konkretnych warunkach egzogenicznych. Oddziałują w dwóch kierunkach. Mogą występować jako cechy podnoszące wartość nieruchomości, bądź jako bariery powodujące jej spadek (Hermann 2005). W kontekście dokumentów planistycznych czynniki endogeniczne należy traktować jako przesłanki do oceny i waloryzacji przestrzeni.

Czynnikiem wykazującym istotny wpływ na kształtowanie wartości nieruchomości w kontekście dokumentów planistycznych jest **funkcja terenu** określająca sposób zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości. Poziom wartości nieruchomości jest zróżnicowany w zależności od funkcji pełnionej przez nieruchomość. Do podstawowych form użytkowania ziemi miejskiej należą: mieszkalnictwo, usługi, działalność produkcyjna, komunikacja i transport, rekreacja i wypoczynek. Rozmieszczenie poszczególnych rodzajów działalności gospodarczej człowieka w mieście kształtuje rozkład przestrzenny wartości renty gruntowej. Najwyższą wartością charakteryzują się zazwyczaj tereny przeznaczone pod funkcję usługową (U) i mieszkaniowo – usługową (MU), na kolejnych miejscach wymienia się odpowiednio: budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (MW), budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (MJ), przemysł (P), komunikację (K), rekreację i zielen (Z). Na Rycinie 1 przedstawiono przeciętne ceny transakcyjne nieruchomości o różnych funkcjach w Poznaniu w latach 2010–2012.

Rycina 1

Przeciętne ceny nieruchomości o różnych funkcjach w Poznaniu w latach 2010 – 2012

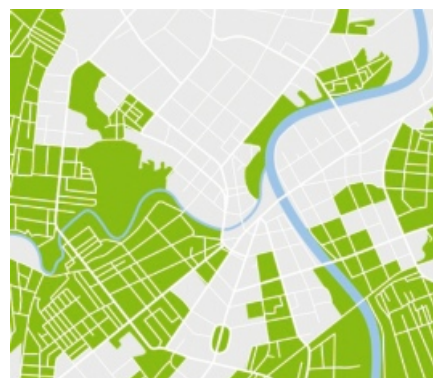


Źródło: Opracowanie własne.

Znajomość przeciętnych wartości terenów pełniących określone funkcje wspomaga procesy decyzyjne w procesie planowania przestrzennego. Informuje jakiej zmiany w zakresie wartości nieruchomości można się spodziewać po przyjęciu określonych rozwiązań, co jest istotne z punktu widzenia oczekiwanych dochodów w postaci renty planistycznej w przypadku aprecjacji wartości lub z punktu widzenia potencjalnych wydatków związanych z wypłatą odszkodowań związanych z deprecjacją wartości.

Analiza rynku nieruchomości, a w szczególności analiza preferencji uczestników rynku nieruchomości – właścicieli i inwestorów, pozwala wskazać, na jakie tereny łatwiej jest wprowadzić nowe funkcje. Najczęściej nieruchomości o mniejszej wartości są bardziej podatne na zmianę funkcji i spotykają się z akceptacją uczestników przestrzeni. Jednocześnie dla tych terenów zakres możliwych do wprowadzenia funkcji jest większy. Natomiast w przypadku terenów o wysokiej wartości wprowadzanie nowych funkcji wiąże się z brakiem aprobaty uczestników przestrzeni, szczególnie w przypadku spodziewanego spadku wartości nieruchomości. Największego oporu właścicieli nieruchomości i inwestorów można się spodziewać w przypadku przeznaczenia na cele publiczne terenów potencjalnie przydatnych do celów komercyjnych, czy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Jednym z najczęściej wymienianych czynników determinujących wartość nieruchomości jest lokalizacja. Efektem działania tego czynnika są korzyści, jakie użytkownik przestrzeni może uzyskać wykorzystując cechy położenia terenu. Na obszarach zurbanizowanych lokalizacja utożsamiana jest z odległością działki od centrum miasta. Poziom wartości nieruchomości jest najwyższy w centrum i maleje w kierunku peryferii. Spadek ten nie jest jednak równomierny, jest kształtowany przez układ głównych arterii komunikacyjnych miasta oraz miejsca ich przecięcia się z centrami handlowo – usługowymi drugiego i trzeciego rzędu (Domański 2007). Największym zainteresowaniem użytkowników przestrzeni charakteryzują się tereny położone w centrum miasta, co wynika z ich ograniczonej podaży. Konkurencja o zajęcie najatrakcyjniejszego miejsca w przestrzeni wpływa na wzrost popytu na tereny w centrum miasta powodując wzrost ich wartości.



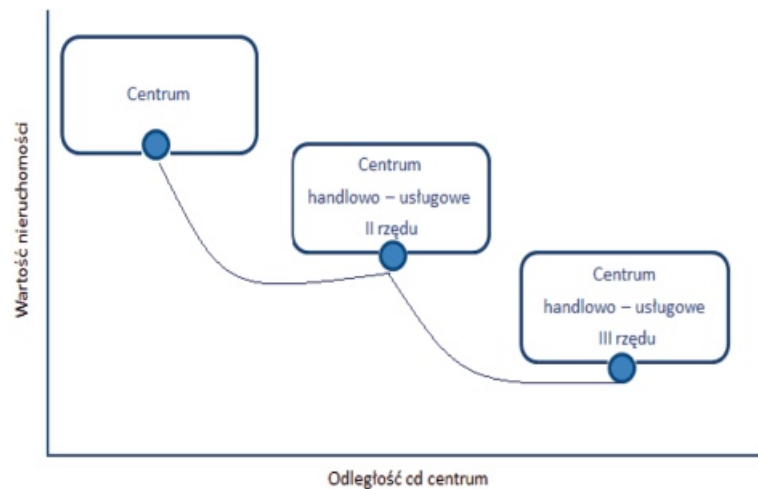
W większych miastach można jednak wyraźnie wskazać, poza głównym centrum miasta, centra dzielnicowe. W miarę oddalania się od centrum miasta obserwuje się szybki spadek poziomu wartości nieruchomości, jednak po przekroczeniu pewnej odległości obserwuje się ponowny wzrost wartości nieruchomości, wynikający z lokalizacji w sąsiedztwie centrów dzielnicowych (Rycina 2), są to obszary, w których zachodzi największa konkurencja o przestrzeń. Należy podkreślić, że lokalizacja działki w przestrzeni miejskiej jest coraz częściej rozpatrywana przez pryzmat dostępności przestrzennej, której istotnym miernikiem jest nie odległość fizyczna, ale czasowa.

Nie sposób nie zauważyć związków zachodzących w przestrzeni pomiędzy funkcją terenu a lokalizacją. Funkcje, dla których dostępność przestrzenna jest warunkiem efektywnego działania lokują się w najatrakcyjniejszych miejscach, gdzie renta sytuacyjna jest najwyższa. W centrum miasta skupiają się głównie funkcje usługowe, finansowe i handlowe, następnie tereny administracji, dalej lokowane są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, następnie jednorodzinnej (Rycina 3). Wartość terenów usługowo – handlowych osiąga najwyższy poziom w centrum miasta oraz centrach dzielnicowych, jednak w miarę oddalanie się od tych punktów obserwuje się szybki spadek poziomu wartości. Tereny mieszkaniowe charakteryzują się niższym poziomem wartości, jednak w ich przypadku oddalenie od centrum nie wiąże się z jego gwałtownym spadkiem. Natomiast w przypadku terenów komunikacyjnych i zielonych nie obserwuje się istotnego zróżnicowania poziomu wartości w zależności od odległości od centrum. Tereny te charakteryzują się względnie stabilnym poziomem wartości przestrzeni miejskiej.

Znajomość rozkładu wartości gruntów w mieście jest bardzo istotna z punktu widzenia działań planistycznych. Pozwala bowiem na takie planowanie nowych funkcji, które nie będzie zakłócało wolnorynkowego mechanizmu działania rynku nieruchomości. Pozwala także na świadome podejmowanie decyzji planistycznych ukierunkowanych na wzrost wartości ekonomicznej przestrzeni, na przykład poprzez planowanie w sąsiedztwie centrów II i III rzędu funkcji komercyjnych. Natomiast w przypadku słabo wykształconych

Rycina 2

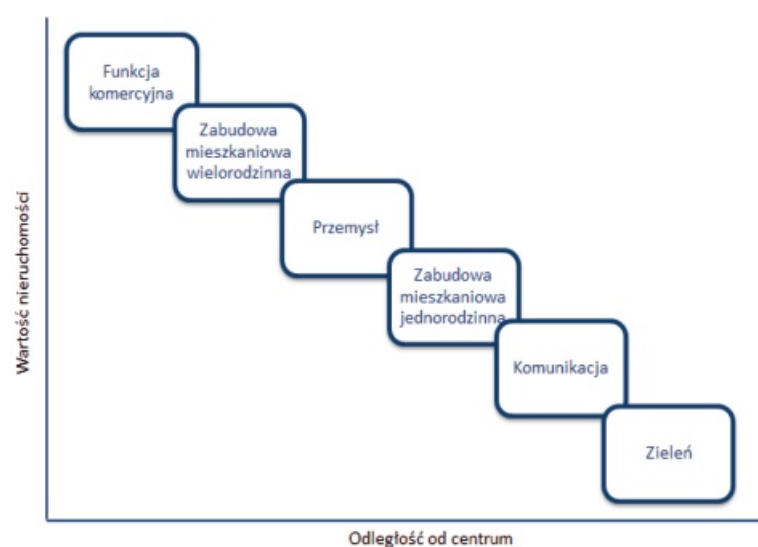
Nieregularne gradienty wartości gruntów i centrów drugiego i trzeciego rzędu



Źródło: Opracowanie własne.

Rycina 3

Wysokość renty terenów miejskich dla poszczególnych funkcji a odległość od centrum



Źródło: Opracowanie własne.

centrów dzielnicowych i dużego rozproszenia funkcji usługowych pozwala dążyć, poprzez odpowiednie decyzje planistyczne, do kumulacji funkcji komercyjnych w danym miejscu przestrzeni, co przyczyni się do rozwoju centrów dzielnicowych i do wzrostu wartości nieruchomości.

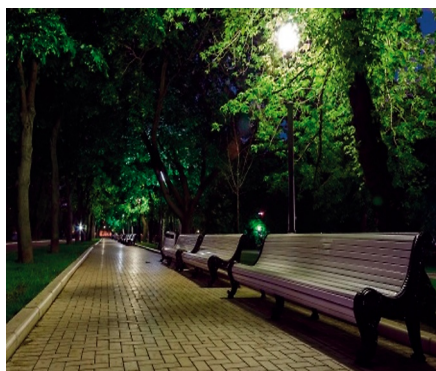
Kolejnym czynnikiem wpływającym na poziom wartości nieruchomości jest **otoczenie i sąsiedztwo**, cecha, która obejmuje czynniki wynikające z położenia działki w stosunku do elementów otoczenia. Najczęściej wyróżnia się: odległość od terenów rekreacyjnych, odległość od źródeł hałasu i zanieczyszczenia powietrza, rodzaj funkcji występujących w sąsiedztwie nieru-

chomości, stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości, walory urbanistyczne – architektoniczne i estetyczne dzielnicy. Odległość od terenów rekreacyjnych oraz od źródeł hałasu i zanieczyszczenia powietrza oddziałuje na jakość środowiska przyrodniczego, ujmowanego przez pryzmat czystości powietrza i walorów krajobrazowych dzielnicy. Wpływ tego czynnika jest najbardziej istotny w przypadku terenów mieszkaniowych. Analizując rodzaj funkcji występujących w sąsiedztwie wskazuje się często na wzajemne odpychanie i przyciąganie się niektórych funkcji miejskich, co z kolei jest silną determinantą wartości nieruchomości.

Wprowadzenie terenów zielonych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej spowoduje spadek wartości rynkowej nieruchomości przeznaczonych pod zieleni i wzrost wartości nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (Rycina 4). W pierwszym przypadku, obszary, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadził funkcję zieleni zostaną odebrane przez uczestników rynku jako tereny nieprzydatne do zainwestowania, ich wartość gwałtownie spadnie. Natomiast wartość rynkowa nieruchomości sąsiednich, na których plan przewiduje funkcję mieszkaniową, wzrośnie w wyniku pojawienia się w otoczeniu atrakcyjnych terenów rekreacyjnych (Bajerowski, Sidor 2003). Wzrost wartości spowodowany korzystnym otoczeniem w największym stopniu będą mogli skosztować właściciele nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zielonych, w miarę oddalania się od nich atrakcyjność nieruchomości spada, co nie pozostaje bez wpływu na poziom wartości.

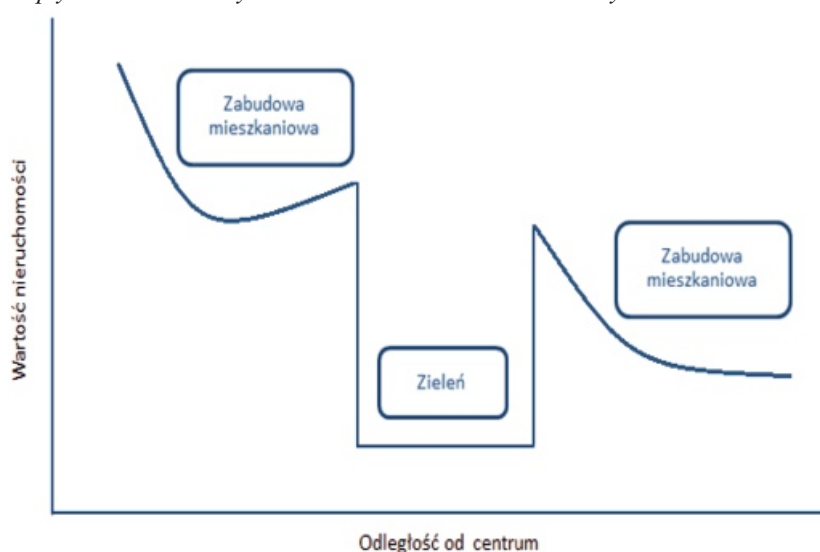
Odwrotną zależność można obserwować w przypadku wprowadzenia, w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, funkcji stanowiących źródła hałasu i zanieczyszczenia środowiska. W takim przypadku najczęściej obserwowany jest wzrost wartości terenów, na których realizowana może być inwestycja negatywnie oddziałująca na środowisko i na człowieka, natomiast atrakcyjność terenów przyległych spada pociągając za sobą spadek wartości nieruchomości (Rycina 5).

Jak wspomniano wcześniej jedną ze składowych czynników otoczenia i sąsiedztwa jest stan zagospodarowania otoczenia. Najczęściej bliskość terenów już zainwestowanych i zagospodarowanych wpływa na wzrost popytu na tereny przyległe, co z kolei oddziałuje pozytywnie na ich wartość.



Rycina 4

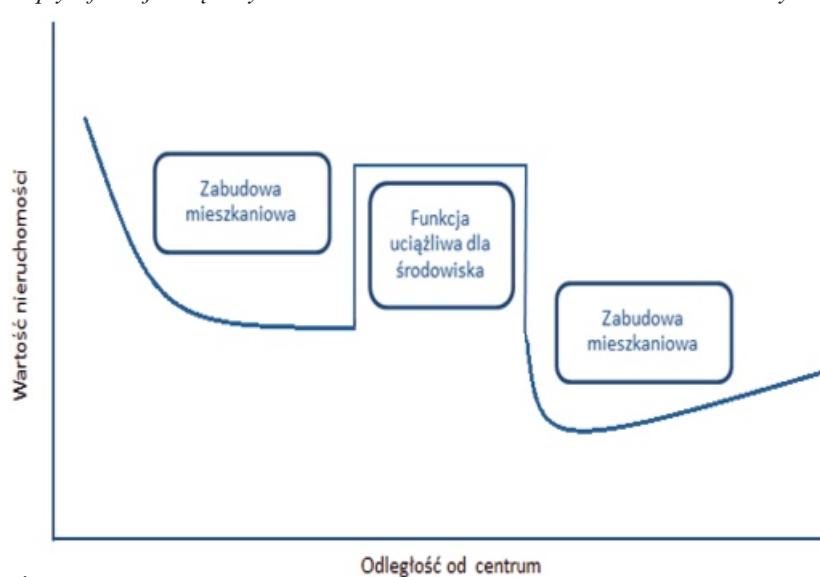
Wpływ terenów zielonych na wartość terenów mieszkaniowych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Bajerowski, Sidor 2003.

Rycina 5

Wpływ funkcji uciążliwych dla środowiska na wartość terenów mieszkaniowych



Źródło: Opracowanie własne.

W ramach tej grupy wzrasta także znaczenie czynnika atrakcyjności położenia definiowanego jako wypadkowa społeczno – kulturowych oraz naturalnych walorów środowiska. Faworyzowanie jednych miejsc w przestrzeni miejskiej kosztem innych, na podstawie ich cech krajobrazowych, klimatycznych, prestiżu i sąsiedztwa utożsamianego z waloryzacją przestrzeni zależną od statusu ekonomicznego mieszkańców, wpływa na wzrost ich wartości. W percepcji przestrzeni obserwuje się występowanie „dobrych” i „złych” obszarów (Hermann, Kosmowski 2007).

Na wartość nieruchomości wpływa także dostępność komunikacyjna, która obejmuje możliwość pokonywania oporu odległości, zmieniającą się w zależności od położenia, często traktowana jest komplementarnie z czynnikiem lokalizacji. Obszary o niskich zagregowanych kosztach, finansowych i czasowych, transportu w skali miasta ze względu na ich ograniczoną podaż są zajmowane przez te rodzaje działalności, które najefektywniej wykorzystują walor dostępności. Dostępność komunikacyjna jest najczęściej definiowana przez: dostęp do drogi publicznej, jakość drogi

dojazdowej, odległość od najbliższego przystanku komunikacji publicznej, liczbę linii tramwajowych, czy autobusowych, z których można skorzystać w pobliżu działki oraz liczbę miejsc parkingowych. Wśród czynników położenia działki w sieci obsługi transportowej można także analizować strukturę dróg w danej dzielnicy, ich przepustowość, stan techniczny, układ sygnalizacji świetlnej oraz możliwość łatwego parkowania. Budowa nowych dróg oraz rozwój transportu publicznego przyczyniają się do spadku oporu pokonywania odległości, wyrównują wskaźniki dostępności w skali miasta, zapewniają wzrost dostępności przestrzennej niektórych części miasta przyczyniając się do wzrostu popytu na te obszary, powodując jednocześnie wzrost ich wartości.

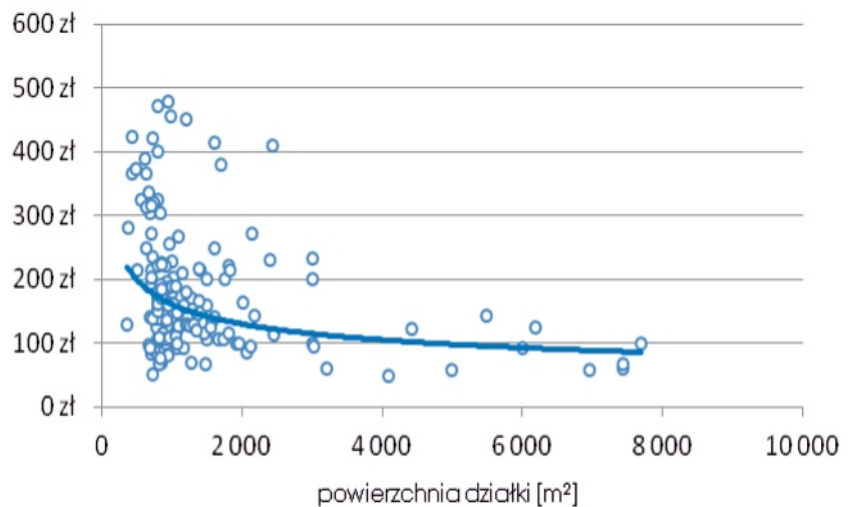
Kolejną cechą determinującą wartość rynkową nieruchomości jest **stan i stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną**, który obejmuje warunki dostępu do miejskiej infrastruktury technicznej, a więc możliwość przyłączenia do istniejącej sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej.

Wielkości działki jest kolejną istotną przesłanką wpływającą na wartość przestrzeni. Analizy rynku nieruchomości potwierdzają istnienie silnej współzależności pomiędzy ceną jednostkową nieruchomości a jej powierzchnią, wzrost wielkości działki powoduje spadek ceny jednostkowej (Rycina 6). Z tego powodu czynnik wielkości obszaru zajmowanego przez poszczególnych użytkowników jest często traktowany jako alternatywny w stosunku do czynnika lokalizacji. Użytkownicy terenów miejskich zainteresowani są wyborem lokalizacji zapewniającej im maksymalną użyteczność, często są skłonni do rezygnacji z nabycia nieruchomości w korzystniejszej lokalizacji w zamian za działkę położoną dalej od centrum, ale za to o większej powierzchni, stwarzającej możliwości korzystniejszego zagospodarowania. Możliwość zajęcia terenów wolnych o określonej, pożądanej wielkości w strefach podmiejskich była podstawowym czynnikiem ekspansji rynku terenów miejskich.

Na wartość nieruchomości wpływa także **kształt działki**, jako stała relacja położenia i odległości wszystkich punktów tworzących zarys obszaru. Czynnikiem determinuje sposób zagospodarowania działki.

Rycina 6

Współzależność pomiędzy ceną 1 m² a powierzchnią działek budowlanych w gminie Tarnowo Podgórze w latach 2012–2013



Źródło: Opracowanie własne.

Istotnym czynnikiem determinującym wartość nieruchomości są **parametry zabudowy**. Poprzez określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy kształtuje się potencjał inwestycyjny nieruchomości. Dla użytkowników przestrzeni kierujących się dążeniem do maksymalizacji zysków możliwych do uzyskania z wykorzystywanego terenu atrakcyjniejsze będą działki pozwalające na realizację większej powierzchni użytkowej generującej dochód.



3. Zakres przestrzenny oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kontekście zmiany wartości nieruchomości

Podstawowym narzędziem polityki przestrzennej jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który stanowi zbiór przyszłych zamierzeń dotyczących przestrzeni. Ma decydujący wpływ na zmianę walorów użytkowych przestrzeni, co pociąga za sobą skutki ekonomiczne w postaci wzrostu lub spadku wartości nieruchomości. Zasięg oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na rynek nieruchomości nie ogranicza się jednak jedynie do terenu objętego planem, zwykle skutki ekonomiczne planu sięgają poza obszar, dla którego został opracowany. Można zatem wskazać zarówno **skutki wewnętrzne** jak i **skutki zewnętrzne** uchwalenia planu.

Przesłanki zmiany wartości nieruchomości na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmują z jednej strony zmiany struktury jakościowej przestrzeni, z drugiej zmiany struktury ilościowej przestrzeni (Cymerman, Bajerowski, Kryszk 2008).

Zmiana struktury jakościowej przestrzeni wiąże się przede wszystkim z działaniem takich czynników jak: funkcja terenu, otoczenie i sąsiedztwo, dostępność komunikacyjna i wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

W zależności od przyjętych ustaleń planu miejscowego rynek nieruchomości może zareagować aprecjacja lub deprecjacja wartości nieruchomości. Wzrost wartości najczęściej jest związany ze zmianą przeznaczenia terenów niezurbanizowanych na zurbanizowane, zmianą funkcji o charakterze mniej dochodowym, na bardziej dochodową, na przykład zmiana przeznaczenia nieruchomości z mieszkalnego na komercyjne. Spadek wartości nieruchomości może być wywołany zmianą funkcji terenu na mniej korzystną z punktu widzenia inwestorów.

Działanie czynnika związanego z otoczeniem i sąsiedztwem nieruchomości jest obserwowane przede wszystkim w przypadku zmiany funkcji na terenach sąsiadujących. Funkcja danej nieruchomości może pozostać niezmienną w stosunku do wcześniejszych rozstrzygnięć dokumentów planistycznych, jednak zmiany ustaleń, co do terenów przyległych mogą kształtować jej wartość poprzez działanie zasady współzależności. Pojawienie się w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej planowanej funkcji usługowej, czy rekreacyjnej może wpłynąć pozytywnie na wzrost wartości terenów mieszkaniowych, natomiast planowanie inwestycji szkodliwej dla środowiska w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej spowoduje spadek wartości nieruchomości mieszkaniowych. Nieruchomości położone w najbliższym otoczeniu planowanej inwestycji o dużej uciążliwości mogą zostać objęte ograniczeniami dotyczącymi zagospodarowania przestrzeni, co przyczyni się do dalszego spadku ich wartości.

Działanie czynnika dostępności komunikacyjnej związane jest z przyjętymi rozstrzygnięciami dotyczącymi obsługi komunikacyjnej terenu i wskaźników w zakresie komunikacji. Zmiana wartości nieruchomości będzie uzależniona przede wszystkim od planowanej klasyfikacji ulic czy dostępności transportu publicznego w otoczeniu nieruchomości. Planowanie głównej arterii komunikacyjnej w sąsiedztwie nieruchomości mieszkaniowych wpłynie na obniżenie ich wartości, podczas, gdy może przyczynić się do wzrostu wartości nieruchomości komercyjnych, czy

przemysłowych. Natomiast korzystne ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej wpłyną na podwyższenie wartości rynkowej nieruchomości.

Zmiana struktury ilościowej przestrzeni jest najczęściej bezpośrednią konsekwencją zmiany struktury jakościowej. Bardzo często zmiana funkcji pociąga za sobą konieczność podziału nieruchomości, co na poziomie analizy wartości nieruchomości może być wyjaśnione poprzez działanie takich czynników jak wielkość i kształt działki. Zmiana struktury ilościowej obejmuje w tym przypadku zmianę pól powierzchni nieruchomości. Natomiast ilość przestrzeni, pozwalająca na realizację określonych inwestycji, jest regulowana przez parametry zabudowy.

Zmiany struktury jakościowej i ilościowej nieruchomości objętych planem mają często wpływ na wartość nieruchomości nie objętych planem miejscowym. Mogą one prowadzić zarówno do wzrostu jak i spadku wartości poprzez działanie takich czynników jak otoczenie i sąsiedztwo czy dostępność komunikacyjna. Jeżeli w ustaleniach planu pojawi się inwestycja o dużym zasięgu oddziaływania, na przykład centrum handlowe czy wysypisko śmieci, to skutki zarówno pozytywne, jak i negatywne będą obserwowane na znacznie szerszym obszarze niż teren objęty planem, mogą wykraczać także poza granice gminy. Oczywiście konsekwencją zmiany funkcji rolniczej na mieszkaniową jest wzrost wartości nieruchomości objętych tą zmianą. Warto jednak zauważyć, że w takiej sytuacji na obszarach bezpośrednio sąsiadujących z terenem objętym planem, pozostających w dotychczasowym sposobie użytkowania i nieobjętych decyzjami planistycznymi, również obserwuje się wzrost wartości, choć mniejszy niż na terenach objętych planem (Cymerman, Bajerowski, Kryszk 2008). Wyjaśnić to można działaniem czynnika określonego jako oczekiwana zmiana funkcji terenu. Uczestnicy rynku nieruchomości spodziewają się, że w przyszłości tereny sąsiadujące z funkcjami takimi jak zabudowa mieszkaniowa, usługowa czy przemysłowa również będą mogły zostać objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, to możliwe będzie uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy na zasadach dobrego sąsiedztwa.

4. Zakres czasowy oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kontekście zmiany wartości nieruchomości

Oddziaływanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wartość nieruchomości ma charakter etapowy, jest rozłożone w czasie. Każda zmiana parametrów przestrzeni wywołuje reakcje rynku nieruchomości. Często jeszcze podczas opracowywania planu można zauważyć pierwszy oddźwięk na proponowane zmiany struktury jakościowej i ilościowej przestrzeni. Przesłanki zmiany wartości nieruchomości na tym etapie mają głównie charakter spekulacyjny. Na etapie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdy rozstrzygnięcia co do sposobu zagospodarowania przestrzeni są już pewne, obserwuje się przede wszystkim zmiany wartości nieruchomości wywołane zmianą funkcji. Jednak sama zmiana funkcji nie gwarantuje jeszcze możliwości realizacji inwestycji, konieczne będzie przystosowanie terenu do pełnienia nowej funkcji. Może ono obejmować podział dotychczasowych działek na mniejsze lub scalenie i podział. Dostosowanie kształtu i wielkości działek do nowej funkcji ma na celu zwiększenie funkcjonalności przestrzeni, co przyczynia się do wzrostu jej wartości. Kolejnym etapem będzie wyposażenie przestrzeni w drogę dojazdową i infrastrukturę techniczną, czego skutkiem będzie wzrost atrakcyjności działek determinujący dalszy wzrost wartości nieruchomości. Następnym etapem będzie realizacja inwestycji polegająca na wprowadzeniu na nieruchomość funkcji przewidzianych dla niej w planie. Na tym etapie najczęściej obserwuje się wzrost wartości nieruchomości, na której prowadzona jest inwestycja, a istotnym czynnikiem kształtującym tę wartość są parametry zabudowy. Natomiast wartość nieruchomości przyległych może podlegać zarówno aprecjacji w przypadku realizacji inwestycji korzystnych lub deprecjacji, w przypadku inwestycji szkodliwych dla środowiska i człowieka.

Uwzględnione powyżej etapy pozwalają na wskazanie aktualnych i przyszłych skutków ekonomicznych uchwalenia planu miejscowego. **Skutki aktualne** definiowane będą przez działanie czynnika zmiany funkcji, który

będzie oddziaływał zarówno na terenie objętym planem, jak i na obszarach z nim sąsiadujących. W pierwszym przypadku zmiana wartości nieruchomości będzie wynikała przede wszystkim ze zmiany funkcji poszczególnych nieruchomości, ale może wynikać także, ze zmiany funkcji terenów przyległych. Zasięg zewnętrzny oddziaływania skutków aktualnych uchwalenia planu będzie obejmował planowane zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie.

Zasięg przestrzenny skutków przyszłych uchwalenia planu również będzie wykraczał poza obszar objęty planem. Zmiany wartości nieruchomości w obrębie planu będą powodowane przez takie czynniki jak: dostępność komunikacyjna, stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, wielkość działki, kształt działki, parametry zabudowy. Głównym czynnikiem determinującym zmiany wartości nieruchomości na terenach sąsiadujących z obszarem objętym planem będzie faktyczna zmiana sąsiedztwa i otoczenia. Zmiana wartości terenów przyległych następuje się wraz z dostosowywaniem terenu objętego planem do nowej funkcji.

Zarówno skutki aktualne, jak i przyszłe oddziaływania planu miejscowego na wartość nieruchomości mogą powodować aprecjację lub deprecjację tej wartości. Najbardziej spektakularny wzrost wartości nieruchomości można obserwować w przypadku zmiany funkcji rolniczej na budowlaną (Rycina 7).



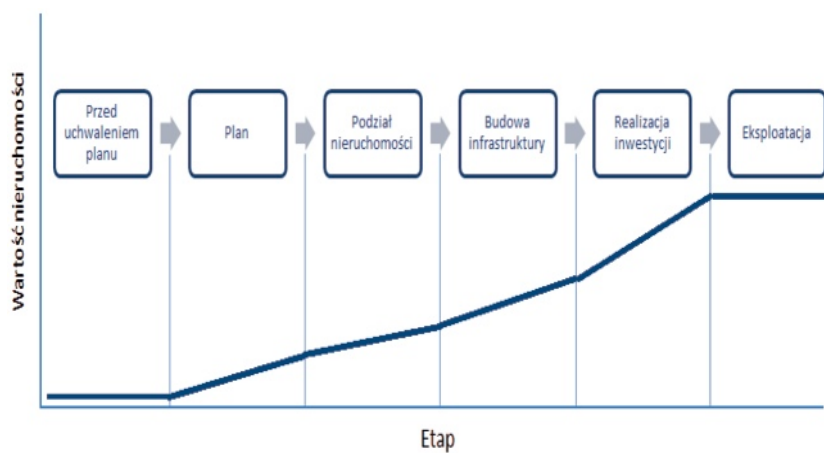
5. Pozaekonomiczne mierniki wartości przestrzeni planistycznej

Znaczenie wartości rynkowej nieruchomości w procesie planowania przestrzennego jest niewątpliwie istotne. Pozwala na uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni w gospodarowaniu terenami. Często jednak podporządkowywanie sobie przestrzeni przez człowieka, nastawione na osiągnięcie korzyści ekonomicznych, przyczynić się może do obniżenia walorów ekologicznych i społecznych przestrzeni. Nie można zatem pominąć relacji zachodzących pomiędzy potencjałem społecznym i ekologicznym przestrzeni, a jej potencjałem ekonomicznym. Stąd coraz częściej dyskutowane jest pojęcie wartości planistycznej, która jest wypadkową wartości ekonomicznej, wartości społecznej i wartości ekologicznej przestrzeni. Każda z tych wartości w inny sposób wpływa na kreowanie zagospodarowania przestrzennego (Cyerman 2012).

Poszanowanie walorów społecznych przestrzeni przejawia się dostosowywaniem zagospodarowania terenu do potrzeb i oczekiwań jego użytkowników, poszanowanie walorów ekologicznych przejawia się dbałością o jakość środowiska naturalnego. W krótkim okresie czasu dbałość o aspekty społeczne i ekologiczne przestrzeni może okazać się niekorzystna z punktu widzenia jej walorów ekonomicznych. Jednak w dłuższej, kilkudziesięcioletniej, perspektywie czasowej przestrzeń przyjazna dla jej użytkowników, zagospodarowana z zachowaniem ładu przestrzennego oraz niezniszczone środowisko naturalne będą atrybutami wysokiej jakości przestrzeni, podnoszącymi jej wartość ekonomiczną. Niestety wzrost wartości nieruchomości zdeterminowany powyższymi czynnikami będzie mógł być skonsumowany najprawdopodobniej dopiero przez kolejne pokolenia użytkowników przestrzeni.

Rycina 7

Schemat zmiany wartości gruntu w procesie planistycznym



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Cyerman 2012.

Literatura:

1. Bajerowski T. (red.) 2008. Zarządzanie przestrzenne. Teoretyczne i praktyczne aspekty prognozowania finansowych skutków opracowań planistycznych. Wydawnictwo UWM, Olsztyn.
2. Bajerowski T., Sidor I. 2003. Nieciągłości wartości rynkowej przestrzeni miejskiej. PWN, Warszawa. W (red). H. Rogacki, Problemy interpretacji wyników metod badawczych stosowanych w geografii społeczno – ekonomicznej i gospodarce przestrzennej. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, 2003.
3. Cyerman R. (red.) 2001. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gospodarce nieruchomościami. EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn.
4. Cyerman R. 2012. Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami. Wydawnictwo EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn.
5. Cyerman R., Bajerowski T., Kryszk H. 2008. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wydawnictwo EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn.

6. Domański R. 2007. *Gospodarka przestrzenna: podstawy teoretyczne*. PWN, Warszawa.
7. Gaczek W. M. 1992. *Proces zmian użytkowania terenów w regionie miejskim na przykładzie Poznania*. Zeszyty Naukowe - Akademia Ekonomiczna w Poznaniu.
8. Hermann B. 2005. *Czynniki kształtujące wartość terenów mieszkaniowych w Poznaniu*. Wydawnictwo Nowak Nieruchomości, Poznań.
9. Hermann B., Kosmowski M. 2007. *Wartość nieruchomości obciążonych wadą niekorzystnego sąsiedztwa*. Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 1/15, kwiecień 2007, Poznań.
10. Kucharska-Stasiak E. 1997. *Nieruchomość a rynek*. PWN, Warszawa.
11. Kucharska-Stasiak E. 2006. *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. PWN, Warszawa.

PRAWO

ZMIANY W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW



W Dzienniku Ustaw z 2013r. pod poz. 1551 zostało opublikowane Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Zmiana przepisów związana jest z koniecznością dostosowania ich do dyrektywy INSPIRE, a także ustaw o infrastrukturze informacji przestrzennej, o gospodarce nieruchomościami oraz o własności lokali. Nowelizacja ma także zapewnić harmonizację ewidencji gruntów i budynków z innymi zbiorami państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. W założeniu prawodawców powinna ponadto ujednoczyć EGiB prowadzone w różnych powiatowych bazach. Najważniejsze zmiany w tym akcie to:

1. Uzupełnienie definicji dotychczas nieprecyzyjnych pojęć: granica działki ewidencyjnej, budynek, kondygnacja, powierzchnia użytkowej lokalu i innych.
2. Uzupełnienie lub doprecyzowanie dotychczasowych przepisów określających zasady prowadzenia EGiB, w szczególności w zakresie:
 - modelu pojęciowego danych ewidencyjnych,
 - ustalania przebiegu granic działek ewidencyjnych,
 - oznaczania punktów granicznych i dokładności wyznaczania ich położenia,
 - wykazywania pola powierzchni działek ewidencyjnych,
 - systematyki użytków gruntowych oraz zaliczania gruntów do poszczególnych rodzajów użytków gruntowych.
3. Rozszerzenie zakresu informacji o budynkach gromadzonych w ewidencji – głównie ze względu na potrzeby statystyki publicznej.

Nowelizacja wejdzie w życie 31 grudnia 2013r. Przepisy przejściowe zakładają jednak m. in. że dostosowanie EGiB oraz związanych z nią systemów teleinformatycznych do znowelizowanych przepisów, a także wdrożenie systemu do prowadzenia rejestru cen i wartości nieruchomości ma nastąpić w ciągu 3 lat od wejścia w życie rozporządzenia, czyli do końca 2016r.

Źródło: Wojewódzka Inspekcja Geodezyjno-Kartograficzna w Poznaniu

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI