

Analiza rynku nieruchomości

W

POWIECIE WROCŁAWSKIM

Zespół autorski:

Dr inż. Tadeusz Lasota
Dr inż. Leszek Stanek

Wrocław 2013-07-15

Spis treści.

	Strona
Wstęp	3
I. Ilościowa analiza transakcji w powiecie w latach 2001-2012	4
II. Analiza i ocena studiów uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gmin.....	10
III. Wektoryzacja studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gmin.....	12
IV. Analiza rejestru cen i wartości nieruchomości dla gmin Powiatu wrocławskiego oraz wybór nieruchomości reprezentatywnych	20
V. Analiza cen nieruchomości niezabudowanych w latach 2001-2012	21
1. Podział nieruchomości ze względu na przeznaczenie terenu	21
2. Analiza zmienności cen gruntów w powiecie oraz poszczególnych gminach w zależności od przeznaczenia terenu w latach 2001-2012	21
2.1. Grunty rolne	22
2.1.1. Grunty rolne przeznaczone pod uprawy rolne	22
2.1.2. Transakcje o wyraźnie innym docelowym przeznaczeniu gruntów (wysoka wartość)	27
2.2. Grunty przeznaczone na cele mieszkaniowe	30
2.3. Grunty przeznaczone na aktywność gospodarczą	36
3. Aktualizacja cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych	42
VI. Sporządzenie mapy rozkładu cen transakcyjnych z podziałem na strefy przeznaczenia terenu.....	43
VII. Sporządzenie mapy rozkładu cen transakcyjnych dla terenów przeznaczonych pod rolnictwo	44
1. Mapy rozkładu cen transakcyjnych dla terenów przeznaczonych pod uprawy rolne	45
2. Mapy rozkładu cen transakcyjnych dla terenów rolnych przeznaczonych na cele nierolne	52
VIII. Sporządzenie mapy rozkładu cen transakcyjnych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	59
IX. Sporządzenie mapy rozkładu cen transakcyjnych dla terenów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą	68
X. Mapy rozkładu cen gruntów w skali powiatu	79
XI. Podsumowanie	83

WSTĘP

Opracowanie zawiera analizę rynku nieruchomości dla Powiatu Wrocławskiego. Przeprowadzono ją na bazie danych katastralnych udostępnionych, na potrzeby tego opracowania, w ramach współpracy Powiatu Wrocławskiego z Uniwersytetem Przyrodniczym we Wrocławiu.

Postawą analizy były:

1. Transakcje rynkowe zgromadzone w rejestrze cen i wartości nieruchomości w Powiatowym Zakładzie Katastralnym we Wrocławiu.
2. Studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gmin opracowane w latach 2004-2012.
3. Udostępnione przez Starostę Wrocławskiego, dane katastralne, tj:
 - a) mapa wektorową granic działek,
 - b) mapa wektorową granic użytków i klas bonitacyjnych gruntów,
 - c) mapa wektorową obrysów budynków,
 - d) mapa wektorową granic obrębów oraz gmin.

Ponieważ powiat wrocławski nie zgromadził jeszcze pełnych danych katastralnych o budynkach i lokalach, przedmiotem pracy była analiza obrotu gruntami niezabudowanymi.

I. Ilościowa analiza transakcji w gminach, w latach 2001-2012

Do analizy wybrano wyłącznie nieruchomości rynkowe, czyli oznaczone w rejestrze cen i wartości nieruchomości jako „wolny rynek” lub „przetarg”.

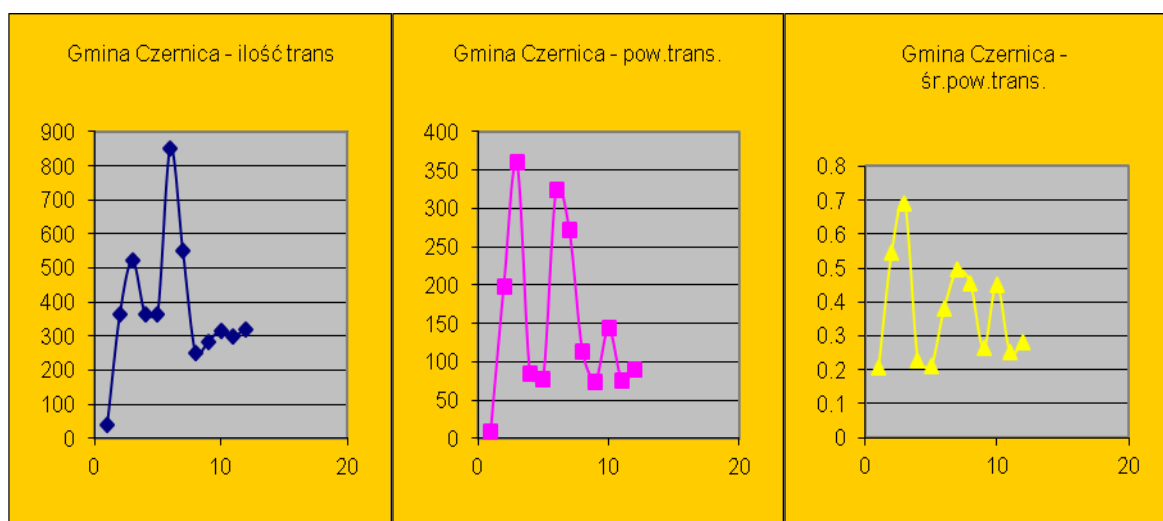
GMINA	TRANSAKCJE OGÓŁEM	GRUNTY NIEZABUDOWANE
Ilości transakcji		
Czernica	4525	4332
Długoleka	6600	6016
Jordanów	576	574
Miasto Kąty	1066	637
Gmina Kąty	4161	3927
Kobierzyce	6253	5837
Mietków	853	824
Miasto Siechnice	1962	1535
Gmina Siechnice	3089	2731
Miasto Sobótka	1228	951
Gmina Sobótka	1983	1831
Żórawina	2869	2232
Razem	35165	31427
Powierzchnie transakcji	[ha]	[ha]
Czernica	1819,837	1730,57
Długoleka	3385,8437	3348,7981
Jordanów	972,7116	946,1136
Miasto Kąty	275,7754	220,9342
Gmina Kąty	3811,9594	3772,5872
Kobierzyce	5231,711	5076,1279
Mietków	2037,8133	1778,8539
Miasto Siechnice	1281,2714	1268,1255
Gmina Siechnice	2132,1809	2113,8731
Miasto Sobótka	382,1703	348,5242
Gmina Sobótka	2689,0925	2570,784
Żórawina	2374,6729	2355,9974
Razem	26395,0394	25531,2891

Średnia powierzchnia transakcji	[m.kw]	[m.kw]
Czernica	4020	3995
Długolęka	5130	5566
Jordanów	16887	16675
Miasto Kąty	2587	3468
Gmina Kąty	9159	9607
Kobierzyce	8367	8696
Mietków	23890	21588
Miasto Siechnice	6530	8261
Gmina Siechnice	6902	7740
Miasto Sobótka	3112	3665
Gmina Sobótka	14205	14040
Żórawina	8277	10556
Razem	7506	8124

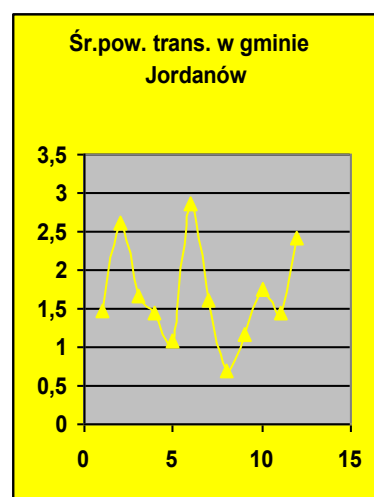
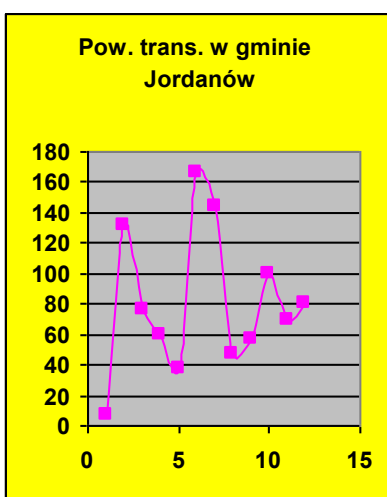
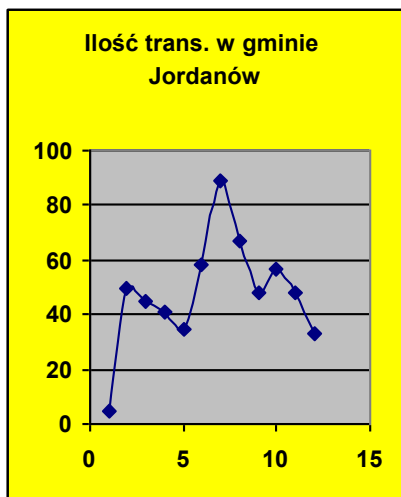
Tabela 1. Zestawienie transakcji w poszczególnych gminach, w latach 2001-2012

Rozkład ilości, powierzchni oraz średniej powierzchni transakcji dla poszczególnych gmin przedstawiono na wykresach poniżej (rys 1).

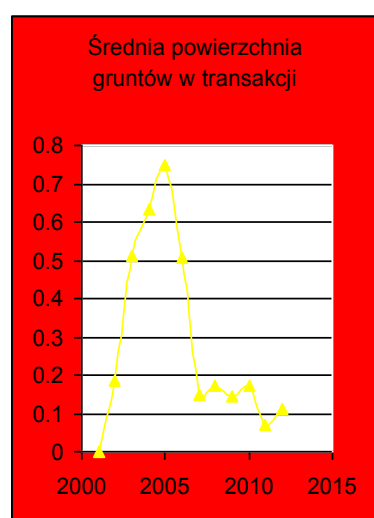
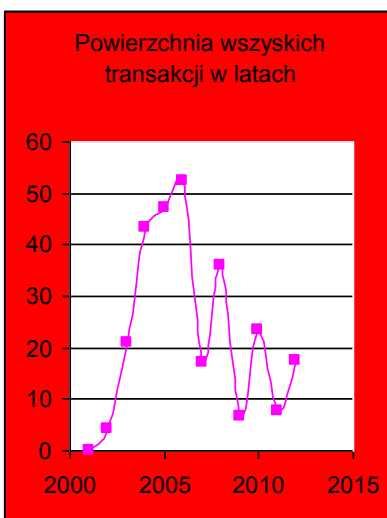
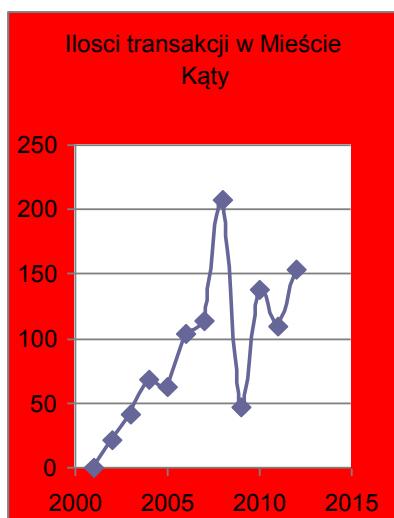
- pierwszy wykres przedstawia zmiany ilości transakcji w latach.
- drugi wykres to wykres powierzchni wszystkich transakcji w latach.
- trzeci wykres przedstawia średnią powierzchnię gruntów będących przedmiotem transakcji.



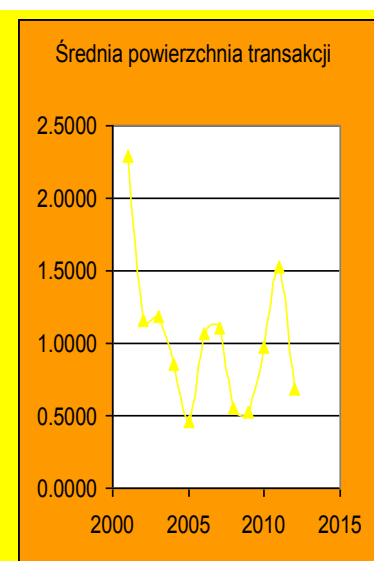
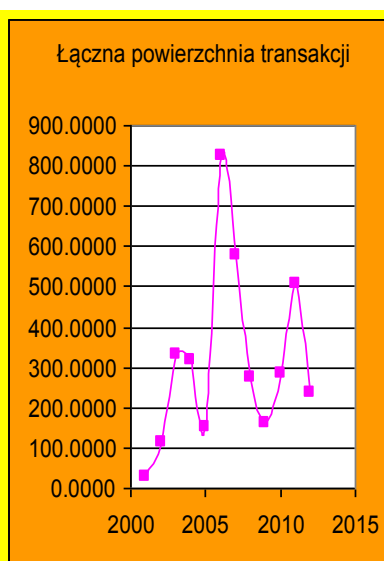
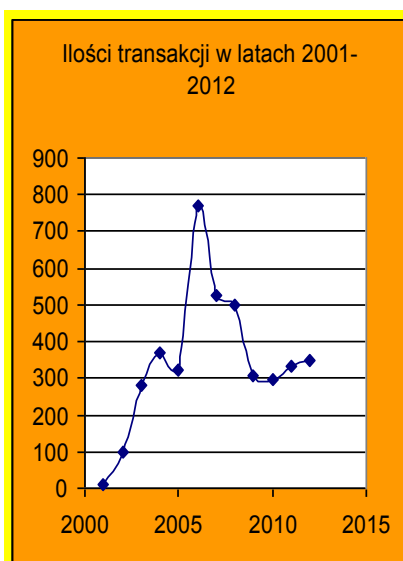
Gmina Czernica



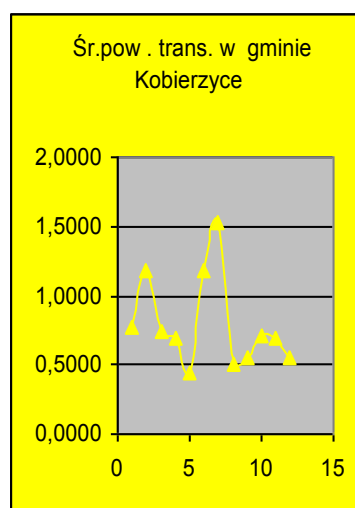
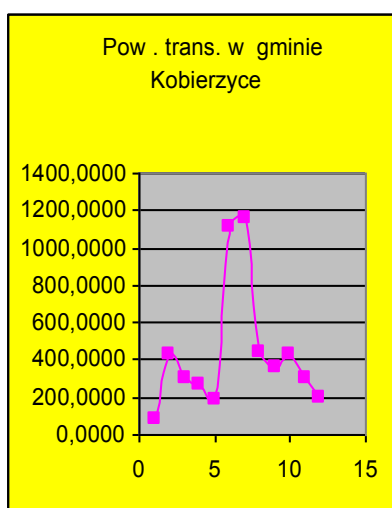
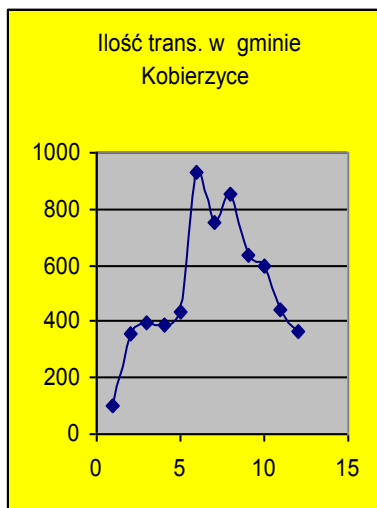
Gmina Jordanów Śląski



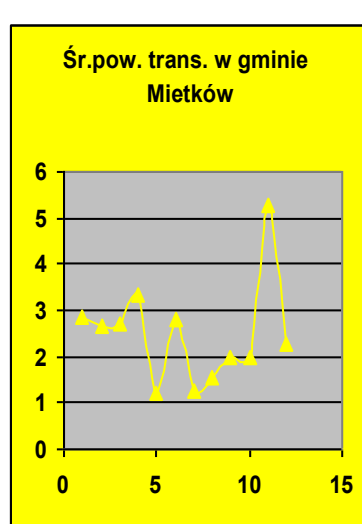
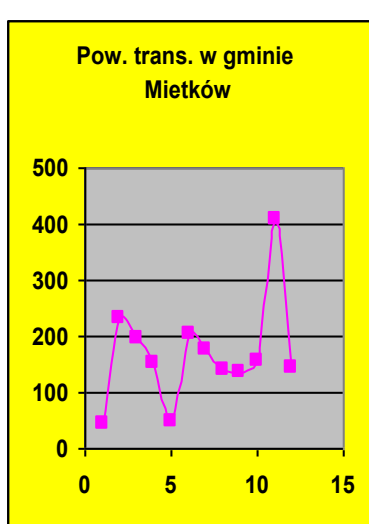
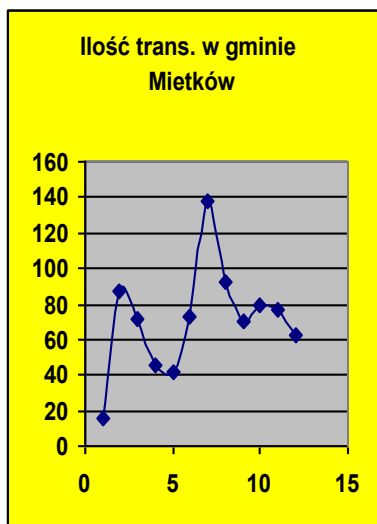
Miasto Kąty Wrocławskie



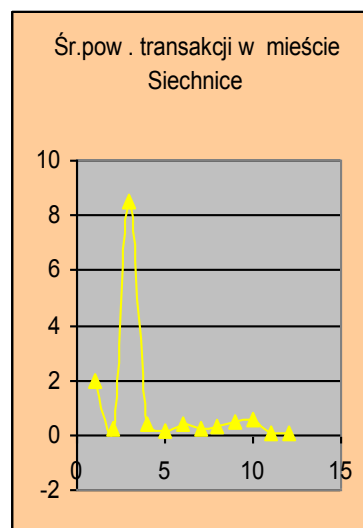
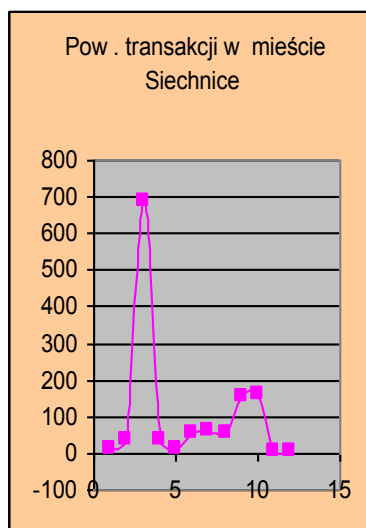
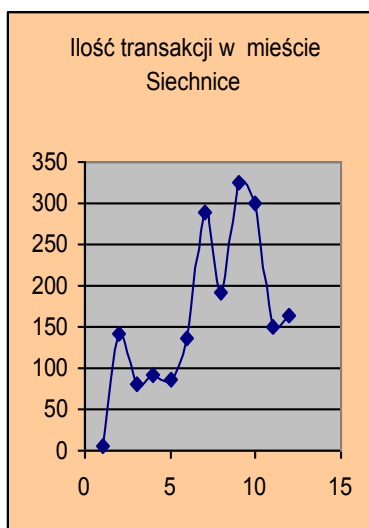
Gmina Kąty Wrocławskie



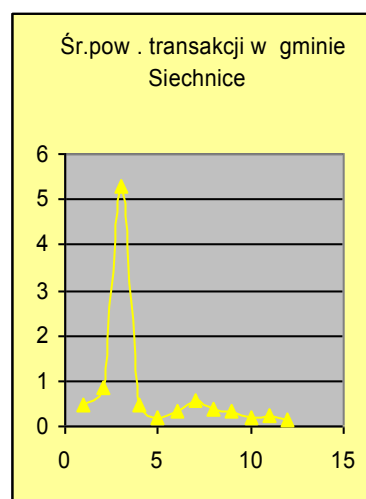
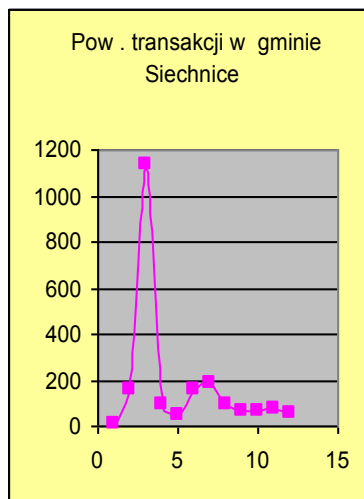
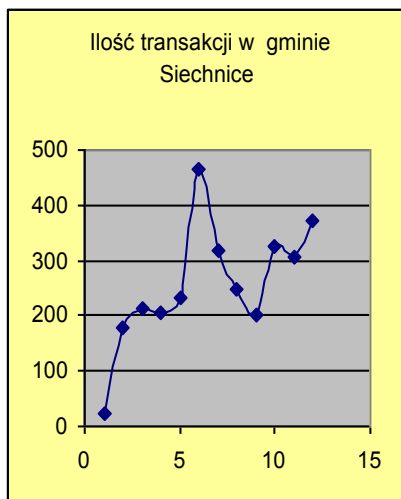
Gmina Kobierzyce



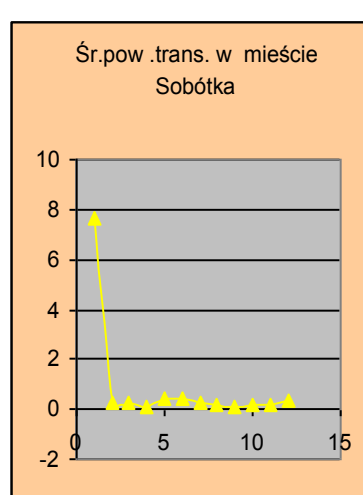
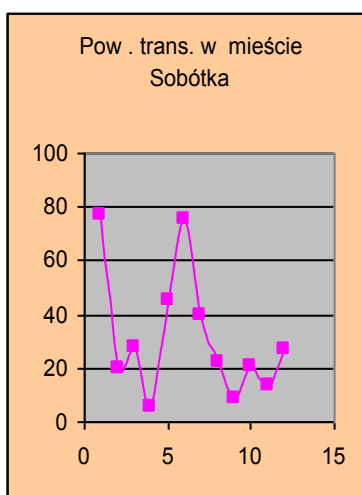
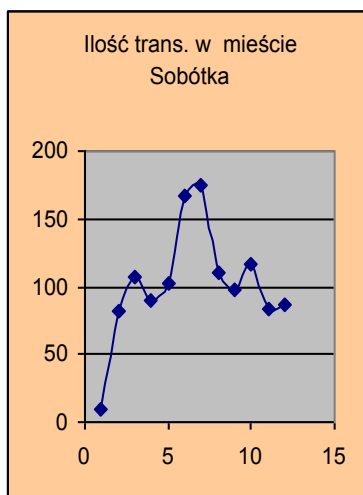
Gmina Mietków



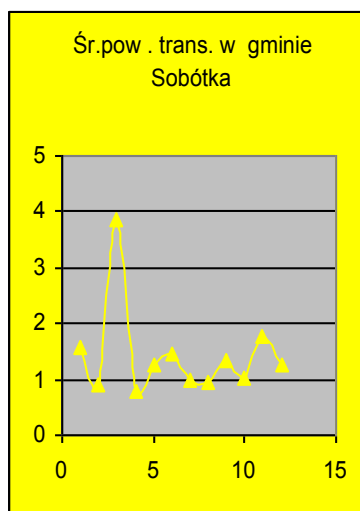
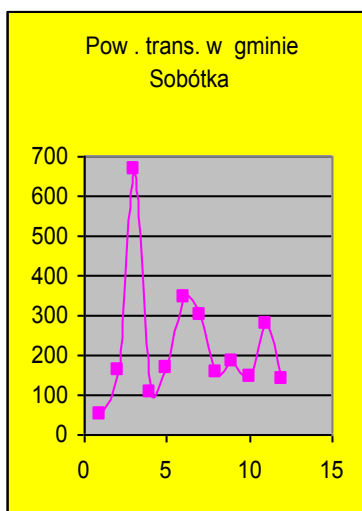
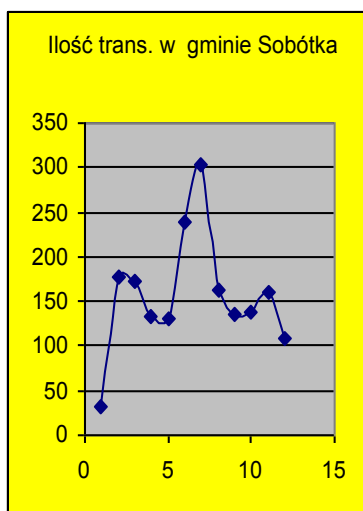
Miasto Siechnice



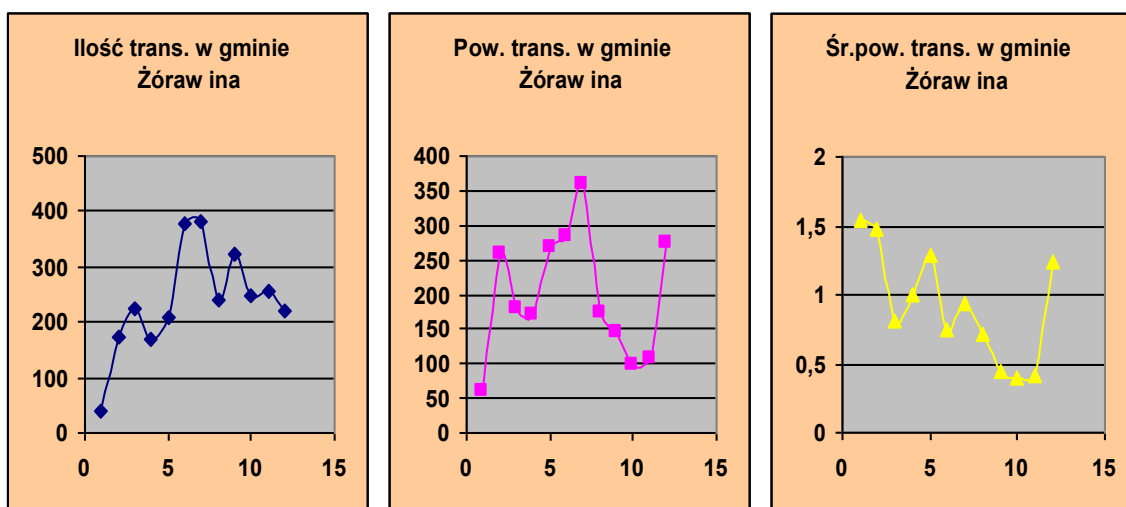
Gmina Siechnice



Miasto Sobótka



Gmina Sobótka



Gmina Żórawina

Rys.1. Zmiany ilości, powierzchni ogólnej oraz średniej powierzchni transakcji w gminach powiatu wrocławskiego w latach 2001-2012 (w opisie lata oznaczono od 0 do 15).

Jak wynika w powyższych wykresów, w większości gmin, najwięcej transakcji oraz transakcje o największej powierzchni pojedynczej transakcji, przeprowadzane były w latach 2004-2008.

W latach 2010-2012 zmalała zarówno ilość transakcji, powierzchnia ogólna transakcji oraz, co ciekawe, średnia wielkość powierzchni gruntów sprzedawanych w pojedynczej transakcji.

Średnia wielkość powierzchni, jako przedmiotu pojedynczej transakcji w latach 2001-2012 wynosi:

- w powiecie wrocławskim 7506 m.kw.

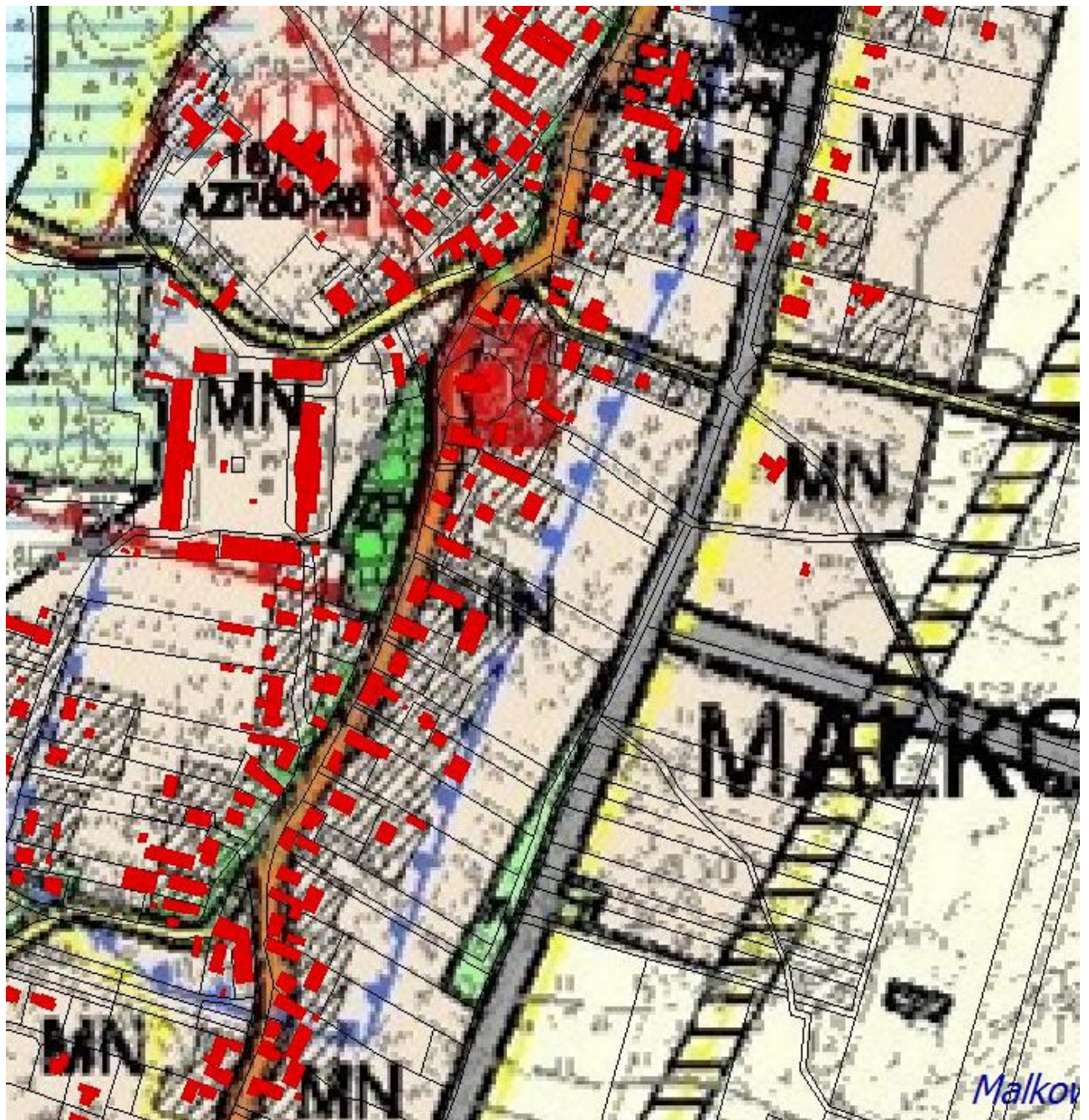
II. Analiza i ogólna ocena studiów uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gmin

Studia uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gmin wykonywano w powiecie wrocławskim najczęściej w latach 2005-2007 oraz w roku 2012.

Najważniejsze spostrzeżenia:

1. Studia opracowano na niekartometrycznych podkładach mapowym.
2. Niska kartometryczność map powoduje problemy z interpretacją studiów przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w przypadkach uzyskiwania zgody na budowę dla działek, na których brak jest MPZP.
3. Granice działek ewidencyjnych są praktycznie niewidoczne i trudna jest identyfikacja szczegółów, według których można zidentyfikować granice poszczególnych obszarów funkcjonalnych.
3. Zeskanowany obraz studium jest często niemożliwy do bezbłędnego wpasowania w istniejącą mapę ewidencyjną gminy.
4. Granice poszczególnych jednostek funkcjonalnych są zaznaczone grubą kreską, która niejednoznacznie granice te definiuje. Sprawia to trudności przy dopasowania granic studium do granic własności.
5. Bardzo niejednoznacznie zaznaczone są granice istniejących i projektowanych dróg. Zaznaczone szerokości poszczególnych dróg nie zawsze zgadzają się z normami szerokości przewidzianymi dla poszczególnych klas dróg, a często też z sytuacją terenową. Granice dróg przecinają w wielu przypadkach granicę działek zabudowanych oraz przebiegają zbyt blisko znajdujących się na nich budynków. (Rys 9). Interpretacja granic studium wymaga szczególnej uwagi
6. Studia uwarunkowań dla poszczególnych gmin wykonywane są według różnych standardów. Te same funkcje terenu oznaczane są różnymi kolorami oraz różnymi symbolami. Różna też jest dokładność wskazywaniu na funkcję terenu. Niektóre funkcje są łączone. Daje to później możliwości różnej interpretacji tych wskazań, a nawet wypaczania założeń studium.
7. Wskazana byłaby koordynacja i ogólny nadzór Starosty nad wykonywanymi planami pod kątem ich przydatności dla Powiatu.
8. W studiach generalnie, za wyjątkiem Czernicy i Siechnicy, nie wydzielono terenów ekologicznych.

Fragment studium Kąty Wrocławskie na tle mapy ewidencyjnej pokazano poniżej na rys.2.



Rys. 2 .Fragment studium Kąty Wrocławskie na tle mapy ewidencyjnej.

II. Wektoryzacja studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gmin

Wektoryzację studium przeprowadzono na bazie zeskanowanego w skali 1:10000 podkładu mapowego.

Granice poszczególnych jednostek funkcjonalnych dopasowano do obecnych granic działek i obrębów. Mapy wpasowano na granice działek ewidencyjnych leżących na obrzeżach poszczególnych gmin. Wektoryzację konturów wykonano z dokładnością pozwalającą na określanie dominujących funkcji poszczególnych działek, stąd na styku granic mogą występować niespójności.

Po wpasowaniu mapy studium, zwektoryzowano wszystkie jednostki funkcjonalne studium koncentrując się głównie na trzech funkcjach przeznaczenia terenu:

1. Teren, który powinien pozostać jako rolny, oznaczony jako R.
2. Teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe, w zaznaczeniu terenów:
- budownictwa mieszkaniowego M,
3. Teren przeznaczony pod aktywność gospodarczą i usługi oznaczony jako AG, U, US.

Zestawienie powierzchni poszczególnych konturów studium dla poszczególnych gmin zamieszczono w tab.2

Obręb	Ozn. kont	Pow.kont	%
G 022301_2	AG-P	657.5174	7.86
G 022301_2	AG-P+U	100.821	1.21
G 022301_2	AG-PG	18.3994	0.22
G 022301_2	DR	117.3671	1.4
G 022301_2	M	2773.407	33.15
G 022301_2	R	1311.94	15.68
G 022301_2	RZ	762.042	9.11
G 022301_2	TK	44.9992	0.54
G 022301_2	T-NO	1.0529	0.01
G 022301_2	T-W	2.0146	0.02
G 022301_2	T-WH	7.3332	0.09
G 022301_2	U	105.3942	1.26
G 022301_2	UO	19.9516	0.24
G 022301_2	UR	3.3809	0.04
G 022301_2	US	239.8459	2.87
G 022301_2	W	238.7631	2.85
G 022301_2	WS+US	16.5227	0.2
G 022301_2	ZC	27.238	0.33
G 022301_2	ZC+ZP	7.5948	0.09
G 022301_2	ZD	42.4175	0.51
G 022301_2	ZL	1660.25	19.84
G 022301_2	ZLd	190.508	2.28
G 022301_2	ZLD	0.69	0.01
G 022301_2	ZP	17.3553	0.21
G 022301_2.razem		8366.806	100

Tabela2. Zestawienie powierzchni konturów studium w gminie Czernica

Nazwa obrębu	Ozn_KONT	Pow_KONT	%
G 022303_2	W	94,0389	1,66
G 022303_2	DR	94,4449	1,66
G 022303_2	ZL	270,8834	4,77
G 022303_2	MN	731,8111	12,88
G 022303_2	R	3822,3991	67,28
G 022303_2	U	23,0676	0,41
G 022303_2	NO	1,5103	0,03
G 022303_2	AG	384,6134	6,77
G 022303_2	DR-EX	123,3193	2,17
G 022303_2	UR	0,6858	0,01
G 022303_2	KS	4,7534	0,08
G 022303_2	US	9,7613	0,17
G 022303_2	RZ	7,033	0,12
G 022303_2	ZC	3,818	0,07
G 022303_2	NU	4,1238	0,07
G 022303_2	MNU	8,081	0,14
G 022303_2	PG	5,5058	0,1
G 022303_2	UK	0,2659	0
G 022303_2	MW	2,1786	0,04
G 022303_2	UT	82,3665	1,45
G 022303_2	UMN	3,3301	0,06
G 022303_2	ZP	3,2642	0,06
G 022303_2.razem		5681,2553	100

Tabela 3. Zestawienie powierzchni konturów studium w gminie Jordanów Śląski

Gmina	Ozn.KONT	Pow,KONT	%
G 022304_4	AG	308,1247	35,77
G 022304_4	DR	67,2216	7,80
G 022304_4	E	1,2672	0,15
G 022304_4	EE	5,3662	0,62
G 022304_4	MM	195,5206	22,70
G 022304_4	MM-EE	1,4822	0,17
G 022304_4	MN	0,1703	0,02
G 022304_4	R	66,3748	7,71
G 022304_4	RZ	12,5733	1,46
G 022304_4	Tk	7,0059	0,81
G 022304_4	U	5,3647	0,62
G 022304_4	UEE	42,8122	4,97
G 022304_4	UO	8,1630	0,95
G 022304_4	US	7,2409	0,84
G 022304_4	W	18,4067	2,14
G 022304_4	WS	2,0090	0,23
G 022304_4	ZC	5,7184	0,66
G 022304_4	ZD	17,3518	2,01
G 022304_4	ZL	74,4079	8,64
G 022304_4	ZP	14,7203	1,71
			0,00
G 022304_4.razem		861,3017	100,00

Tabela 4. Zestawienie powierzchni poszczególnych konturów studium w mieście Kąty

Gmina	Ozn_KONT	Pow_KONT	%
G 022304_5	AG	1511,5118	8,84
G 022304_5	AG-EE	48,1679	0,28
G 022304_5	AG-EEA	1,6048	0,01
G 022304_5	AZP	241,8795	1,41
G 022304_5	DR	649,8634	3,80
G 022304_5	DR-EE	0,8244	0,00
G 022304_5	EE	71,9280	0,42
G 022304_5	G	4,1573	0,02
G 022304_5	K	5,5337	0,03
G 022304_5	KA	53,6067	0,31
G 022304_5	KAp	146,1270	0,85
G 022304_5	MM	1683,7486	9,85
G 022304_5	MM-EE	29,2524	0,17
G 022304_5	MN	1287,2941	7,53
G 022304_5	MN-EE	1,7481	0,01
G 022304_5	MNn	282,6244	1,65
G 022304_5	MNR	9,6683	0,06
G 022304_5	MOP	12,5923	0,07
G 022304_5	ODP	10,7115	0,06
G 022304_5	PG	116,6836	0,68
G 022304_5	R	8142,2646	47,63
G 022304_5	R-EE	80,3001	0,47
G 022304_5	RO	45,0960	0,26
G 022304_5	RU	41,3869	0,24
G 022304_5	RZ	877,9721	5,14
G 022304_5	RZ-EE	3,4939	0,02
G 022304_5	Tk	23,1176	0,14
G 022304_5	TK	25,6187	0,15
G 022304_5	U	64,2035	0,38
G 022304_5	U-EE	3,1657	0,02
G 022304_5	US	101,2588	0,59
G 022304_5	W	91,1216	0,53
G 022304_5	WS	34,7487	0,20
G 022304_5	Z	0,4610	0,00
G 022304_5	ZC	10,7261	0,06
G 022304_5	ZD	4,2137	0,02
G 022304_5	ZG	1,1529	0,01
G 022304_5	ZL	1195,4640	6,99
G 022304_5	ZO	0,5272	0,00
G 022304_5	ZP	177,8833	1,04
G 022304_5	ZP_AZP	1,1090	0,01
G 022304_5.razem		17094,8130	100,00

Tabela 5. Zestawienie powierzchni poszczególnych konturów studium w gminie Kąty

Nazwa Obrębu	Ozn_KONT	Pow_KONT	%
G 022305_2	AG	1992,6681	13,34
G 022305_2	AG-P	150,1499	1,01
G 022305_2	AG-PG	20,9154	0,14
G 022305_2	DR	456,0662	3,05
G 022305_2	IT	1,0866	0,01
G 022305_2	K	2,5557	0,02
G 022305_2	KS1	2,8669	0,02
G 022305_2	KW	0,1927	0
G 022305_2	MN	1091,9917	7,31
G 022305_2	MR	86,0539	0,58
G 022305_2	MW	72,5202	0,49
G 022305_2	OG	0,4052	0
G 022305_2	R	9699,566	64,95
G 022305_2	T-E	0,5605	0
G 022305_2	T-G	0,5713	0
G 022305_2	TK	63,8886	0,43
G 022305_2	T-K	4,7208	0,03
G 022305_2	TKS	0,6151	0
G 022305_2	T-KS	2,7445	0,02
G 022305_2	T-MOP	4,7889	0,03
G 022305_2	TO	11,8292	0,08
G 022305_2	T-OG	0,1214	0
G 022305_2	T-TZ	9,1875	0,06
G 022305_2	TW	2,6184	0,02
G 022305_2	T-W	3,1682	0,02
G 022305_2	U	157,8876	1,06
G 022305_2	UC	65,3364	0,44
G 022305_2	UP	99,3371	0,67
G 022305_2	UR	28,7003	0,19
G 022305_2	US	37,7485	0,25
G 022305_2	W	56,8009	0,38
G 022305_2	ZC	15,0602	0,1
G 022305_2	ZD	14,2241	0,1
G 022305_2	ZI	16,3509	0,11
G 022305_2	ZK	0,8145	0,01
G 022305_2	ZL	583,4358	3,91
G 022305_2	ZU	176,4686	1,18
G 022305_2.razem		14934,106	100

Tabela 6. Zestawienie powierzchni konturów studium w gminie Kobierzyce

Nazwa	Ozn_KONT	Pow_KONT	%
G 022306_2	AG1	26,8884	0,32
G 022306_2	AG1-PR	0,4934	0,01
G 022306_2	AG1-UT	22,8723	0,27
G 022306_2	AG2	49,2363	0,59
G 022306_2	AG2-KP	5,5422	0,07
G 022306_2	AG2-KS	1,2258	0,01
G 022306_2	AG2-P	13,1914	0,16
G 022306_2	AG2-PE	22,0202	0,26

G 022306_2	AG-PE	6,9225	0,08
G 022306_2	AGpr	1,0131	0,01
G 022306_2	AG-PU	0,4508	0,01
G 022306_2	AG-UP	0,346	0
G 022306_2	DR	130,0624	1,56
G 022306_2	IT	2,5025	0,03
G 022306_2	KP	9,4827	0,11
G 022306_2	K-PE	21,8141	0,26
G 022306_2	MN	176,614	2,12
G 022306_2	MN1	35,1175	0,42
G 022306_2	MNm	0,7205	0,01
G 022306_2	MNn	170,7495	2,05
G 022306_2	MNn-U	5,2506	0,06
G 022306_2	MNn-UT	5,1841	0,06
G 022306_2	MN-U	12,1466	0,15
G 022306_2	MP	9,1705	0,11
G 022306_2	MS	5,3572	0,06
G 022306_2	MUS	3,787	0,05
G 022306_2	NO	1,5794	0,02
G 022306_2	NU	1,3938	0,02
G 022306_2	PGE	9,4546	0,11
G 022306_2	PG-żw	2,9434	0,04
G 022306_2	R	5295,509	63,48
G 022306_2	ROP	2,1471	0,03
G 022306_2	RPO	3,7356	0,04
G 022306_2	RPOP	0,5783	0,01
G 022306_2	RZ	9,5954	0,12
G 022306_2	SR-TU	29,5827	0,35
G 022306_2	SR-UT	9,4245	0,11
G 022306_2	TK	71,7327	0,86
G 022306_2	TR	31,4749	0,38
G 022306_2	U	0,497	0,01
G 022306_2	UP	21,6732	0,26
G 022306_2	US	35,846	0,43
G 022306_2	UT	19,1949	0,23
G 022306_2	W	952,715	11,42
G 022306_2	WAL	15,7535	0,19
G 022306_2	W-PE	44,435	0,53
G 022306_2	WZ	0,534	0,01
G 022306_2	W-ŻW	5,4813	0,07
G 022306_2	ZC	7,4732	0,09
G 022306_2	ZD	3,0936	0,04
G 022306_2	ZL	910,9911	10,92
G 022306_2	ZP	52,3035	0,63
G 022306_2	ZU	64,5579	0,77
G 022306_2.razem		8341,8621	100

Tabela 7. Zestawienie powierzchni konturów studium w gminie Mietków

Obręb	Ozn_KONT	Pow_KONT	%
G 022308_4	AG	256,9136	16,4
G 022308_4	AG-P	5,0859	0,32
G 022308_4	CE	77,1303	4,92
G 022308_4	DR	64,9291	4,15
G 022308_4	IT	1,038	0,07
G 022308_4	MN	97,3649	6,22
G 022308_4	MNI	53,1236	3,39
G 022308_4	MNIU	33,2506	2,12
G 022308_4	MNU	47,4498	3,03
G 022308_4	MW	27,1437	1,73
G 022308_4	R	322,6832	20,6
G 022308_4	RO	0,4483	0,03
G 022308_4	TK	19,0706	1,22
G 022308_4	T-NO	1,7627	0,11
G 022308_4	TRwał	21,1989	1,35
G 022308_4	U	27,5845	1,76
G 022308_4	UMN	20,8784	1,33
G 022308_4	UMW-ce	8,6248	0,55
G 022308_4	UO	2,8815	0,18
G 022308_4	US	15,6312	1
G 022308_4	W	67,8974	4,34
G 022308_4	WZ	115,8335	7,4
G 022308_4	ZC	3,569	0,23
G 022308_4	ZL	234,8142	14,99
G 022308_4	ZN	22,7351	1,45
G 022308_4	ZP	8,1691	0,52
G 022308_4	ZU	9,0181	0,58
G 022308_4.razem		1566,23	100

Tabela 8. Zestawienie powierzchni poszczególnych konturów studium w mieście Siechnice

Nazwa obrębu	Ozn_KONT	Pow_KONT	%
G 022308_5	AG	460,6247	5,54
G 022308_5	AG-P	26,5012	0,32
G 022308_5	AGR	145,7363	1,75
G 022308_5	CE	123,5897	1,49
G 022308_5	DR	280,5122	3,37
G 022308_5	IT	7,1501	0,09
G 022308_5	MN	1156,216	13,9
G 022308_5	MNI	191,6671	2,3
G 022308_5	MNIU	149,433	1,8
G 022308_5	MNU	391,6222	4,71
G 022308_5	MNZ	26,5224	0,32
G 022308_5	MR	63,8413	0,77
G 022308_5	MU	9,6107	0,12
G 022308_5	MW	0,903	0,01
G 022308_5	R	2960,283	35,59
G 022308_5	RO	19,287	0,23
G 022308_5	RPO	8,2388	0,1

G 022308_5	RPZ	8,2765	0,1
G 022308_5	TK	74,4709	0,9
G 022308_5	T-KS	0,962	0,01
G 022308_5	T-NO	7,615	0,09
G 022308_5	TRwal	50,8365	0,61
G 022308_5	U	61,9143	0,74
G 022308_5	UMN	111,7183	1,34
G 022308_5	UO	2,6066	0,03
G 022308_5	US	80,55	0,97
G 022308_5	UZ	12,2293	0,15
G 022308_5	W	175,3014	2,11
G 022308_5	WZ	576,2624	6,93
G 022308_5	ZC	9,3308	0,11
G 022308_5	ZI	8,7113	0,1
G 022308_5	ZL	983,3845	11,82
G 022308_5	ZLr	9,9752	0,12
G 022308_5	ZN	53,7085	0,65
G 022308_5	ZP	34,2975	0,41
G 022308_5	ZU	33,253	0,4
G 022308_5.razem		8317,143	100

Tabela 9. Zestawienie powierzchni poszczególnych konturów studium w gminie Siechnice

Nazwa obrębu	Ozn_KONT	Pow_KONT	%
G 022307_4	AG-P	162,0433	5,04
G 022307_4	DR	29,8162	0,93
G 022307_4	IT	15,3376	0,48
G 022307_4	MN	427,1354	13,28
G 022307_4	MNL	0,3186	0,01
G 022307_4	R	75,4138	2,34
G 022307_4	TK	11,0911	0,34
G 022307_4	U	102,5436	3,19
G 022307_4	UK	132,3327	4,11
G 022307_4	W	4,7488	0,15
G 022307_4	ZK	91,8431	2,85
G 022307_4	ZL	2166,746	67,35
G 022307_4.razem		3219,3702	100,00

Tabela 10. Zestawienie powierzchni poszczególnych konturów studium w mieście Sobótka

Nazwa obrębu	Ozn_KONT	Pow_KONT	%
G 022307_5	AG-P	548,0505	5,26
G 022307_5	AG-PPC	64,4534	0,62
G 022307_5	DR	235,9084	2,26
G 022307_5	IT	35,9904	0,35
G 022307_5	MN	1491,082	14,31
G 022307_5	MNL	171,6144	1,65
G 022307_5	R	5507,515	52,87
G 022307_5	Rzal	50,8346	0,49
G 022307_5	TK	10,599	0,1
G 022307_5	U	80,046	0,77
G 022307_5	UK	147,1632	1,41

G 022307_5	UKr	50,3396	0,48
G 022307_5	W	58,3533	0,56
G 022307_5	ZC	57,2726	0,55
G 022307_5	ZK	905,1564	8,69
G 022307_5	ZKr	26,688	0,26
G 022307_5	ZL	975,4262	9,36
G 022307_5.Miasto razem		10416,49	100

Tabela 11. Zestawienie powierzchni poszczególnych konturów studium w gminie Sobótka

Gmina	Ozn_KONT	Pow_KONT	%
G 022309_2	AG-PU	363,2756	3,02
G 022309_2	DR	342,3939	2,85
G 022309_2	M	1135,3944	9,44
G 022309_2	MN	37,3992	0,31
G 022309_2	MNU	3,8178	0,03
G 022309_2	MU	898,5037	7,47
G 022309_2	R	8187,1435	68,05
G 022309_2	RZ	447,7841	3,72
G 022309_2	TK	31,2765	0,26
G 022309_2	T-K	2,2221	0,02
G 022309_2	T-O	5,2771	0,04
G 022309_2	T-T	7,0525	0,06
G 022309_2	U	224,8758	1,87
G 022309_2	UK	2,3299	0,02
G 022309_2	UK1	1,1316	0,01
G 022309_2	UKr	2,0648	0,02
G 022309_2	UO	6,0038	0,05
G 022309_2	UR	53,0065	0,44
G 022309_2	US	31,9739	0,27
G 022309_2	UZ	1,5086	0,01
G 022309_2	W	42,1994	0,35
G 022309_2	ZC	6,0015	0,05
G 022309_2	ZL	157,7977	1,31
G 022309_2	ZP	40,3995	0,34
G 022309_2.razem		12031,1536	100

Tabela 12. Zestawienie powierzchni konturów studium w gminie Żórawina

IV. Analiza rejestru cen i wartości nieruchomości oraz wybór nieruchomości reprezentatywnych.

Udostępniony przez Powiatowy zakład Katastralny we Wrocławiu rejestr cen i wartości nieruchomości dla powiatu zawierał ponad 35000 różnych transakcji z okresu od roku 2001 do marca 2013.

Pierwszym etapem analizy było przekształcenie wszystkich pozycji w nowy rejestr transakcji. W procesie tym scalono wszystkie elementy pojedynczych transakcji wyliczając, przypadającą na transakcje, powierzchnię gruntów rolnych, terenów zabudowanych, lasów i innych gruntów

Scalenie wykonano według następującej procedury:

1. Wyszukano wszystkie elementy składające się na transakcję. Były to działki, udziały w działkach, budynki, udziały w budynkach oraz lokale.
2. Na podstawie zapisów w uwagach oraz analizie użytków w działkach, dla każdej transakcji ustalono takie elementy jak:
 - powierzchnia gruntu,
 - powierzchnia terenów mieszkaniowych,
 - powierzchnia rolnych terenów zabudowanych,
 - powierzchnia pod drogami,
 - powierzchnia gruntów rolnych,
 - powierzchnia gruntów pod usługi,
 - powierzchnia pozostała
3. Na podstawie wpisów w uwagach ustalono też przeznaczenie terenu wynikające z MPZP.

Z wszystkich transakcji wybrano tylko transakcje rynkowe, do których zaliczono transakcje dokonane w trybie "wolny rynek" i "sprzedaż przetargowa".

Do analizy obrotu ziemią, ze względu na brak danych o budynkach i lokalach, wybrano tylko transakcje nieruchomościami niezabudowanymi.

V. Analiza cen nieruchomości niezabudowanych w latach 2001-2012.

1. Podział transakcji ze względu na przeznaczenie terenu.

Transakcje gruntami niezabudowanymi podzielono na sześć grup:

- grunty rolne traktowane przez nabywców jako rolne,
- grunty rolne traktowane przez nabywców jako przejściowo-rolne,
- grunty przeznaczone pod budowę mieszkaniową,
- grunty przeznaczone pod aktywność gospodarczą i usługi,

W niektórych gminach wyodrębniono też:

- grunty pod budowę zagrodową,
- grunty pod budowę mieszkaniowo-usługową,
- grunty pod budowę lotniskową,
- grunty pod usługi krajobrazowe.

Przy kwalifikowaniu transakcji do grupy kierowano się zarówno oznaczeniem jej przeznaczenia zapisanym w uwagach rejestru cen jak i przeznaczeniem gruntów zapisanym studium uwarunkowań.

Przed przystąpieniem do klasyfikacji, posługując się zwektoryzowanym studium uwarunkowań oraz numeryczną mapą ewidencyjną, dokonano weryfikacji oznaczeń nieruchomości dokonanej przez operatora rejestru cen.

W celu weryfikacji, wykonano specjalne oprogramowanie, które umożliwiło obliczenie części działki wchodzącej w skład każdego konturu studium i odpowiednie jej oznaczenie. Każdą działkę oznaczono podając nazwę konturu studium, w skład którego wchodzi oraz procent jej udziału w tym konturze.

Np.: działka 022301_2.0005.599 jest oznaczona RZ91 ZL9

Oznacza to, że wchodzi ona w 91% w skład konturu RZ (użytki rolne zielone) oraz w 9% stanowi kontur lasu.

Oznaczenia studium przypisano dla wszystkich działek z obrębów gmin powiatu wrocławskiego.

2. Analiza zmienności cen gruntów w poszczególnych gminach w zależności od przeznaczenia terenu w gminie w latach 2001-2012.

Analizę zmienności cen przeprowadzono w oparciu o podział na cztery grupy przeznaczenia gruntów:

1. Grunty rolne przeznaczone pod uprawy rolne.
2. Grunty rolne z planowaną zmianą ich przeznaczenia lub szczególnie cenne.
3. Grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe.
4. Grunty przeznaczone pod działalność gospodarczą.

2.1 Grunty rolne.

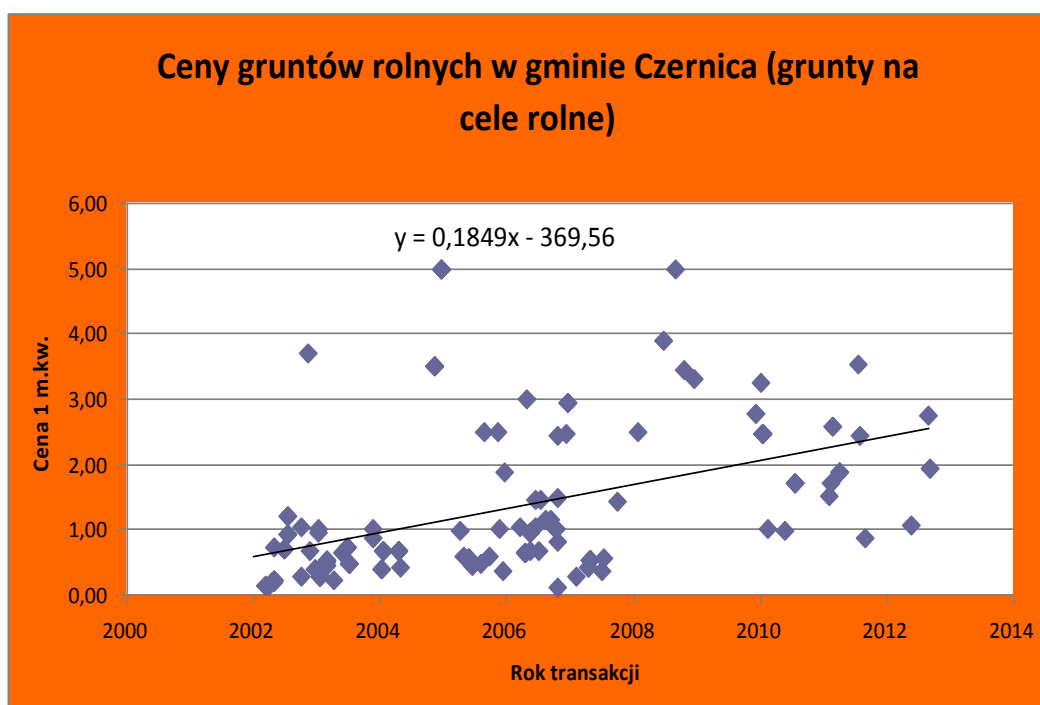
W poszczególnych gminach mamy tu najczęściej dwie grupy transakcji.

1. Transakcje o gruntami o charakterze rolnym, przeznaczonym pod uprawy rolne.
2. Transakcje o wyraźnie innym docelowym przeznaczeniu gruntów (wysoka wartość).

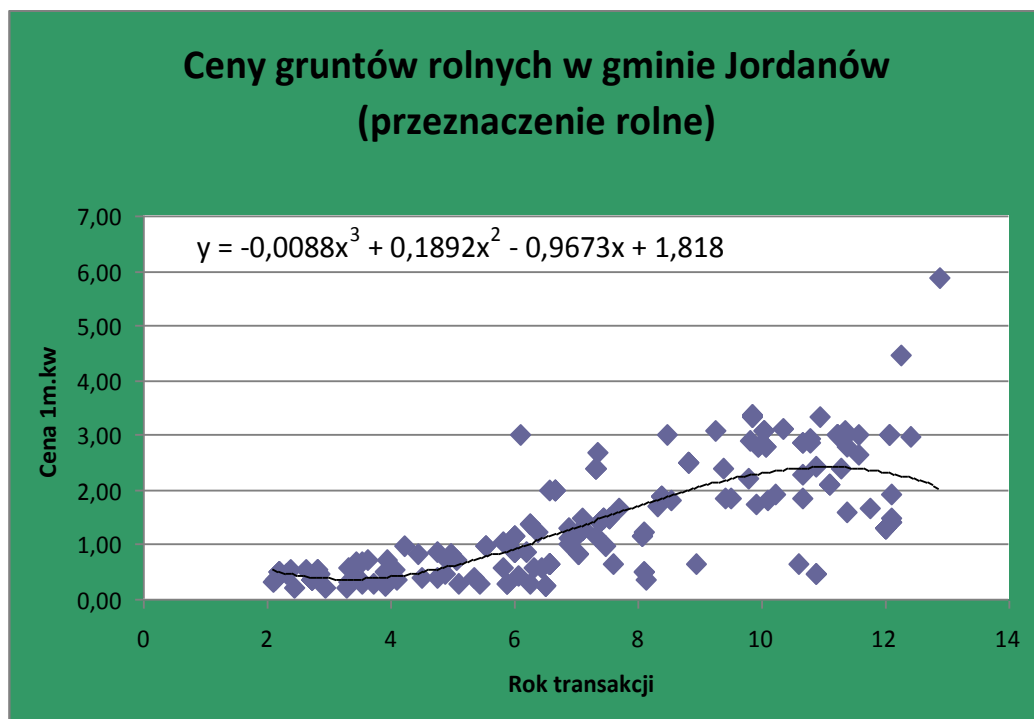
Druga grupa transakcji wskazuje na, wyraźnie inny cel zakupu gruntów niż uprawy rolne. Być może nabywcy liczyli na zmianę przeznaczenia gruntów w studium uwarunkowań oraz MPZP.

2.1.1. Grunty rolne przeznaczone pod uprawy rolne

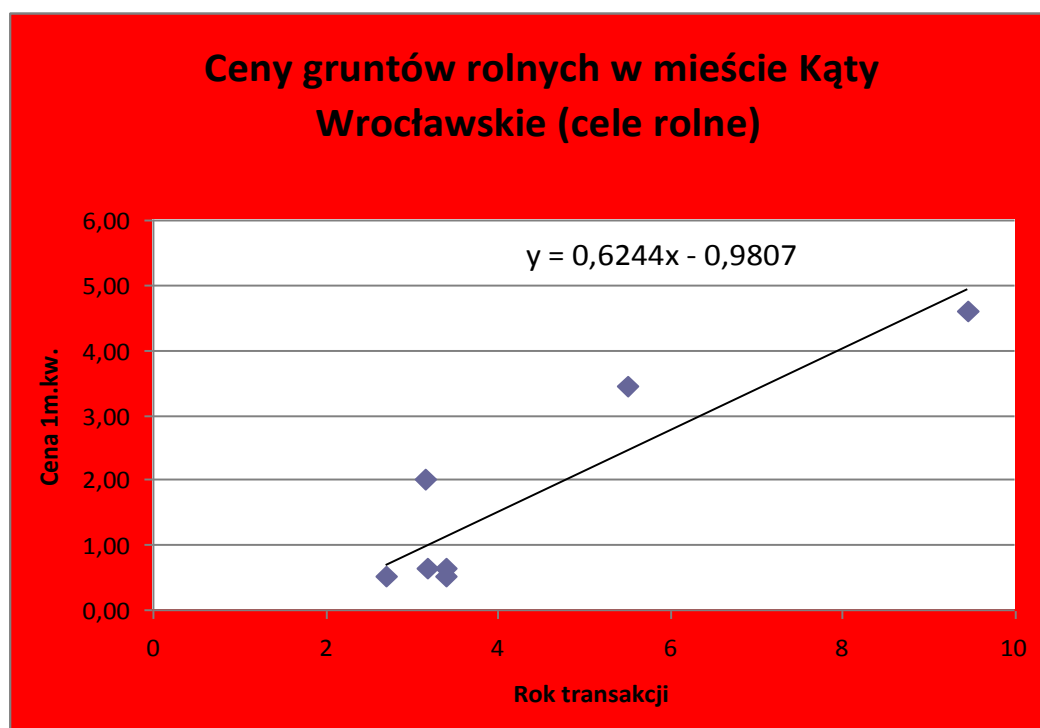
Wykres zmiany cen transakcyjnych dla grupy gruntów przeznaczonych pod uprawy rolne dla poszczególnych gmin przedstawiono na rysunkach od 3 do 12. Na wykresie znalazły się transakcje, których cena transakcyjna nie przekraczała 10zł. za m.kw.



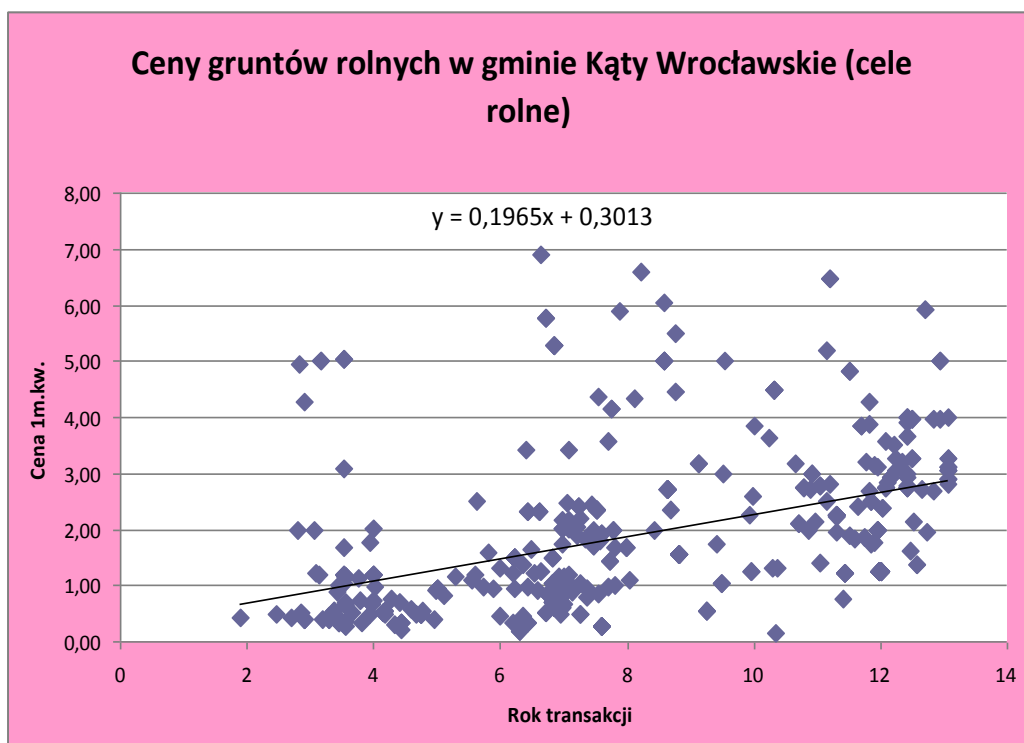
Rys.3. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów rolnych gminy Czernica



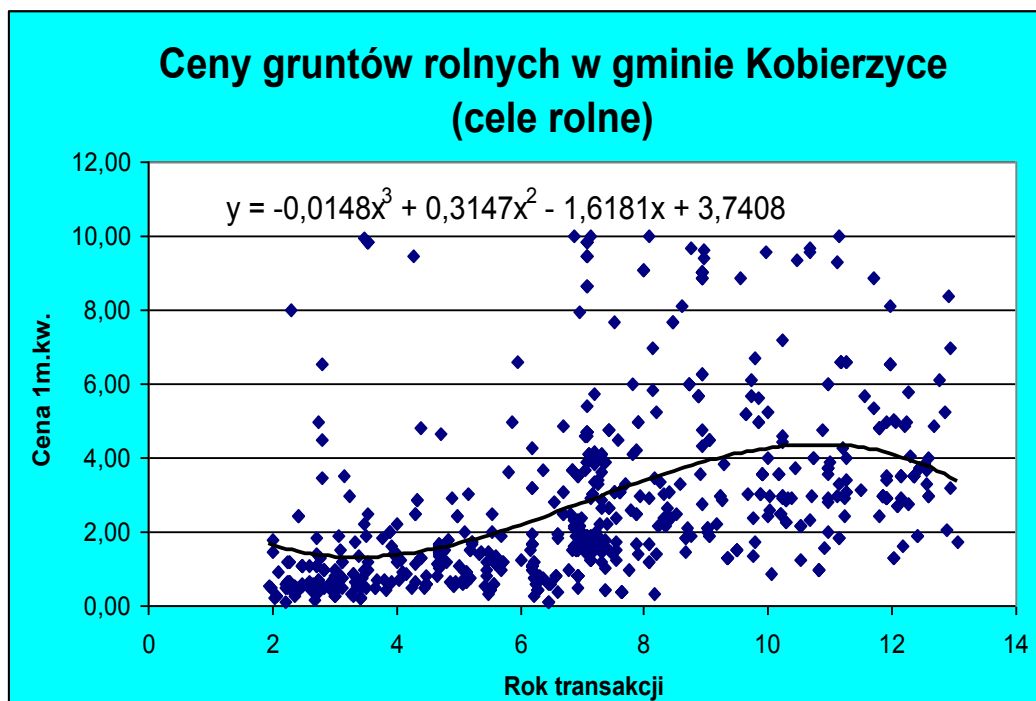
Rys. 4. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów rolnych w gminie Jordanów



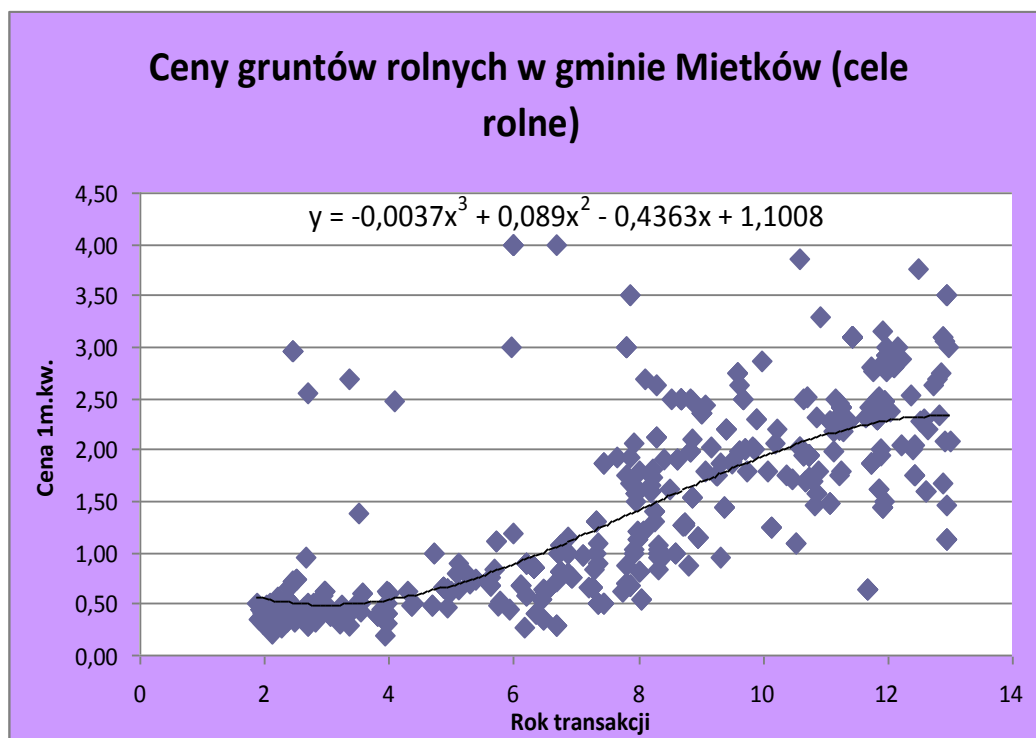
Rys. 5. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów oznaczonych jako rolne dla miasta Kąty Wrocławskie



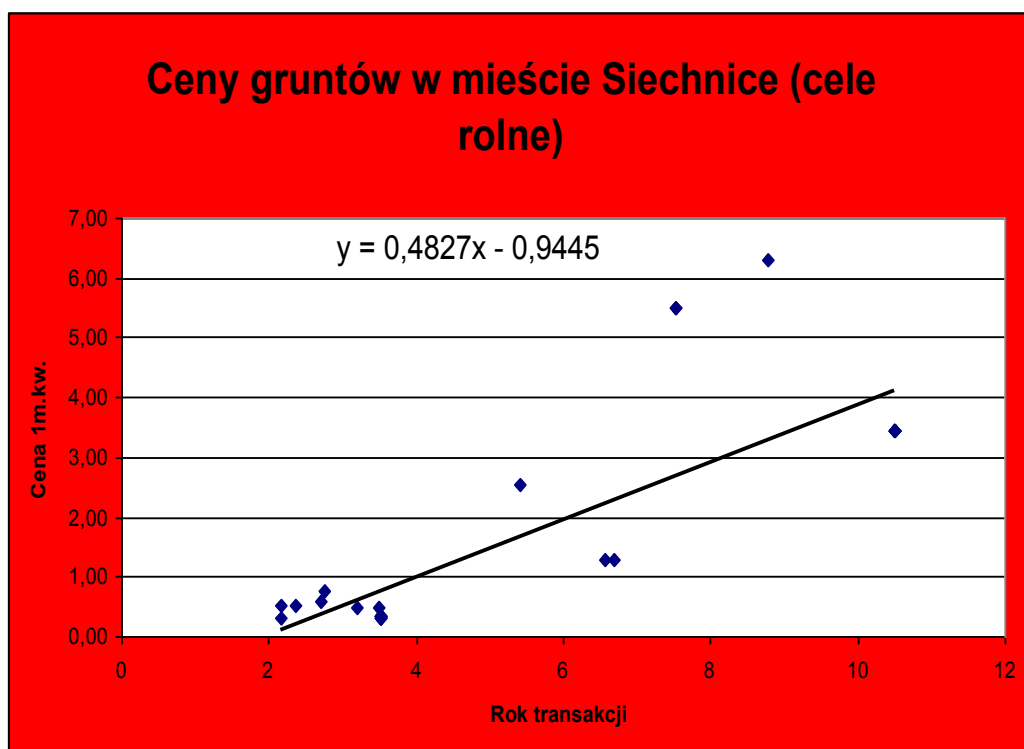
Rys.6. Wykres zmiany cen transakcyjnych w gminie Kąty, dla grupy gruntów przeznaczonych pod uprawy rolne.



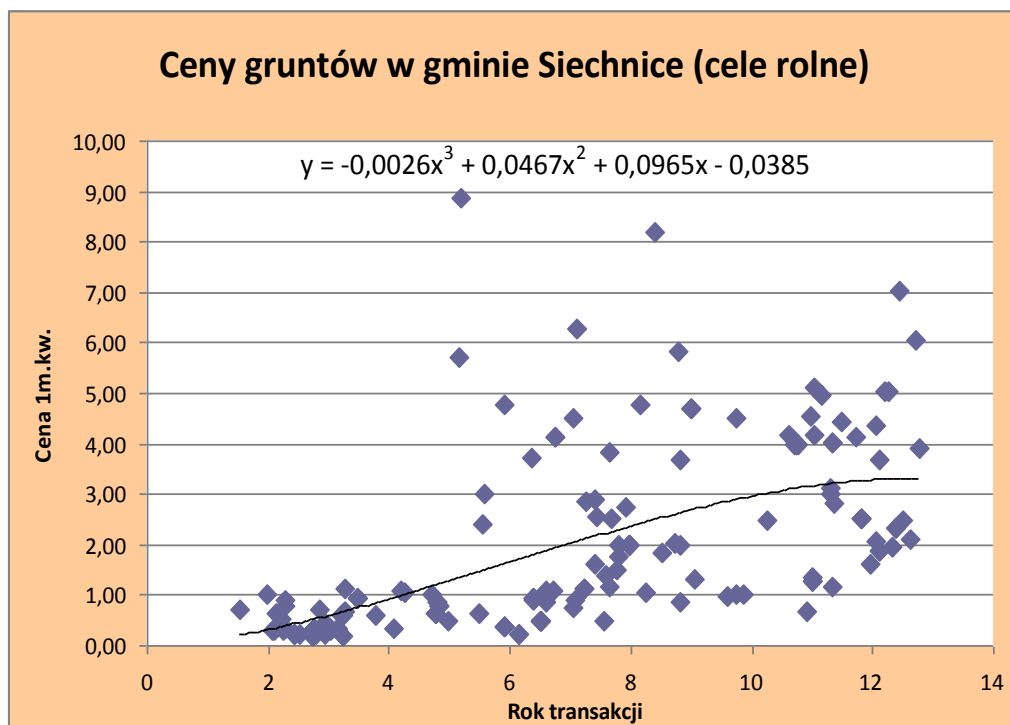
Rys. 7. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów rolnych gminy Kobierzyce



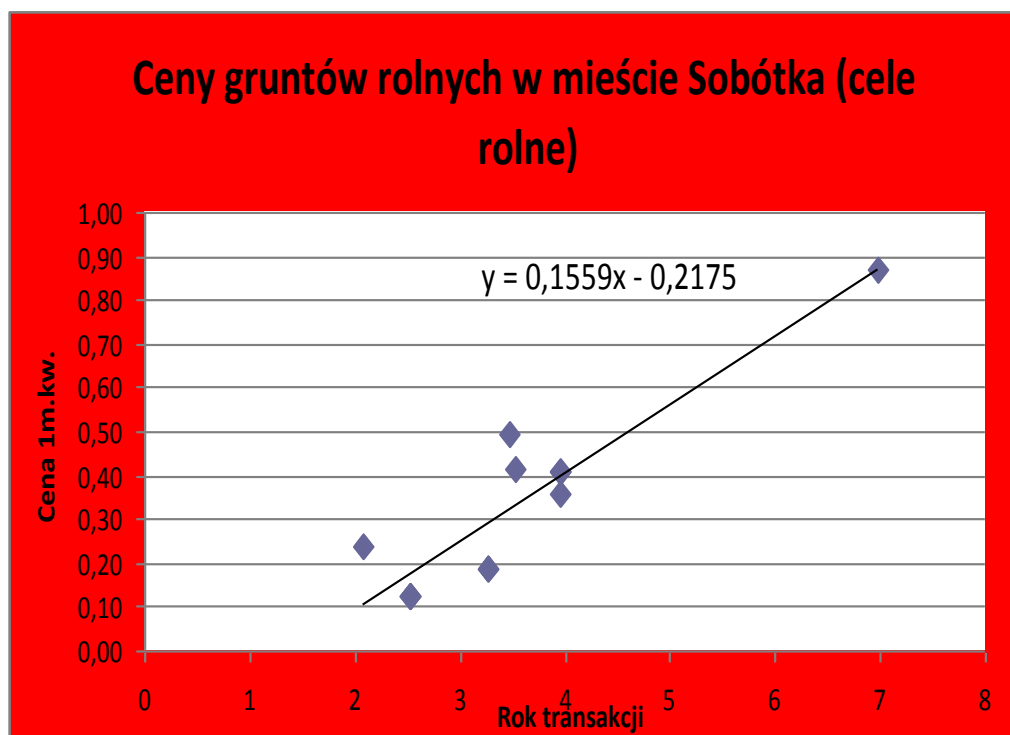
Rys. 8. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów rolnych w gminie Mietków



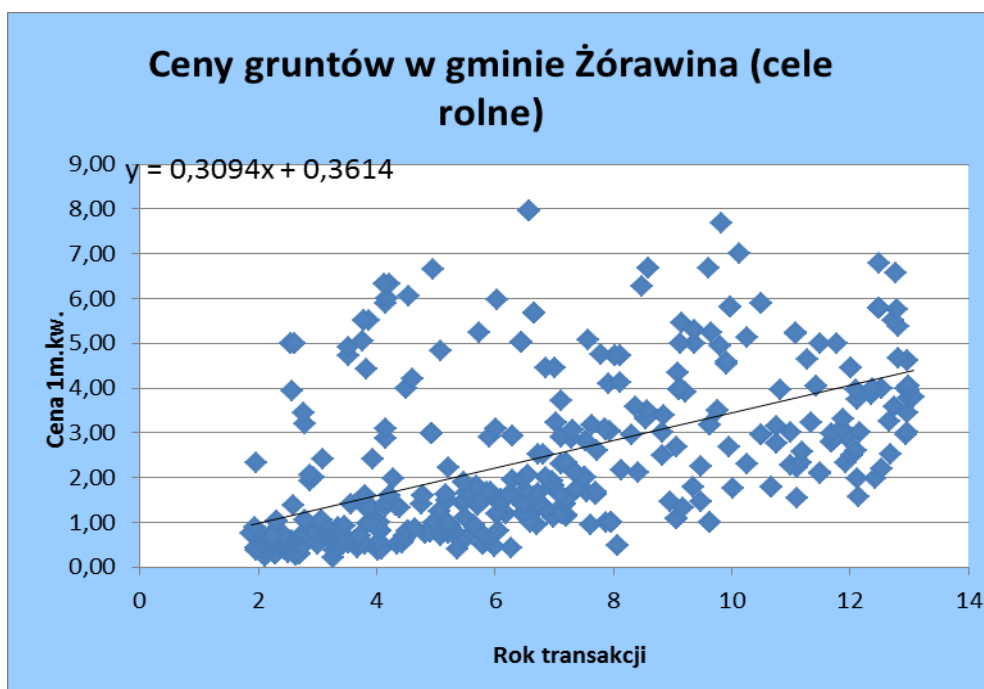
Rys. 9.. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów oznaczonych jako rolne dla miasta Siechnice



Rys. 10. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów oznaczonych jako rolne dla gminy Siechnice



Rys. 11. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów oznaczonych jako rolne dla miasta Sobótka

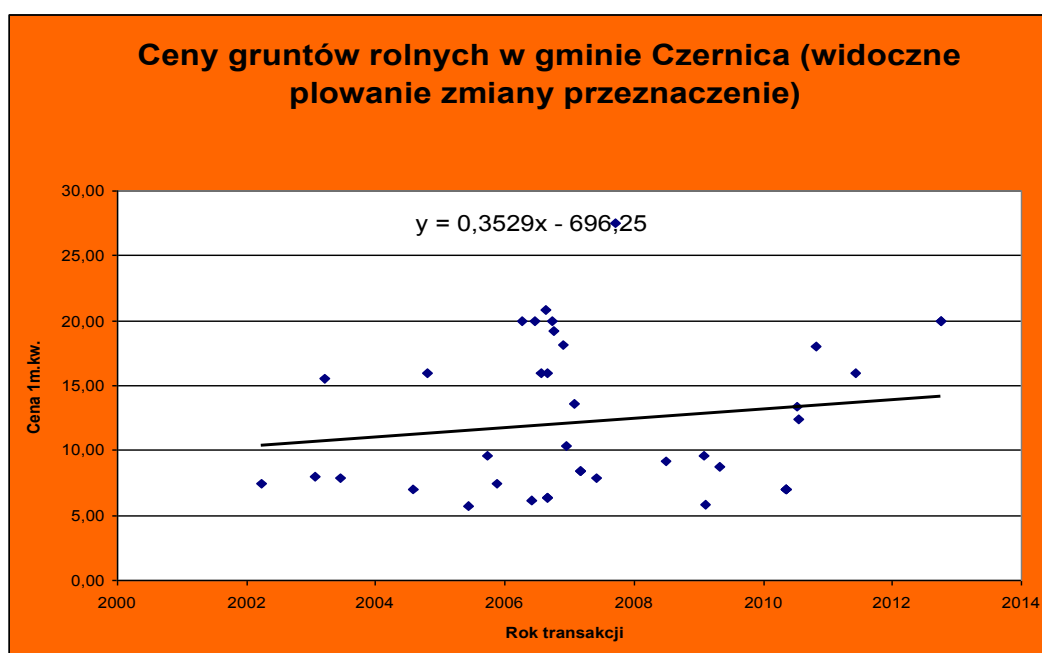


Rys. 12. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów rolnych gminy Żórawina

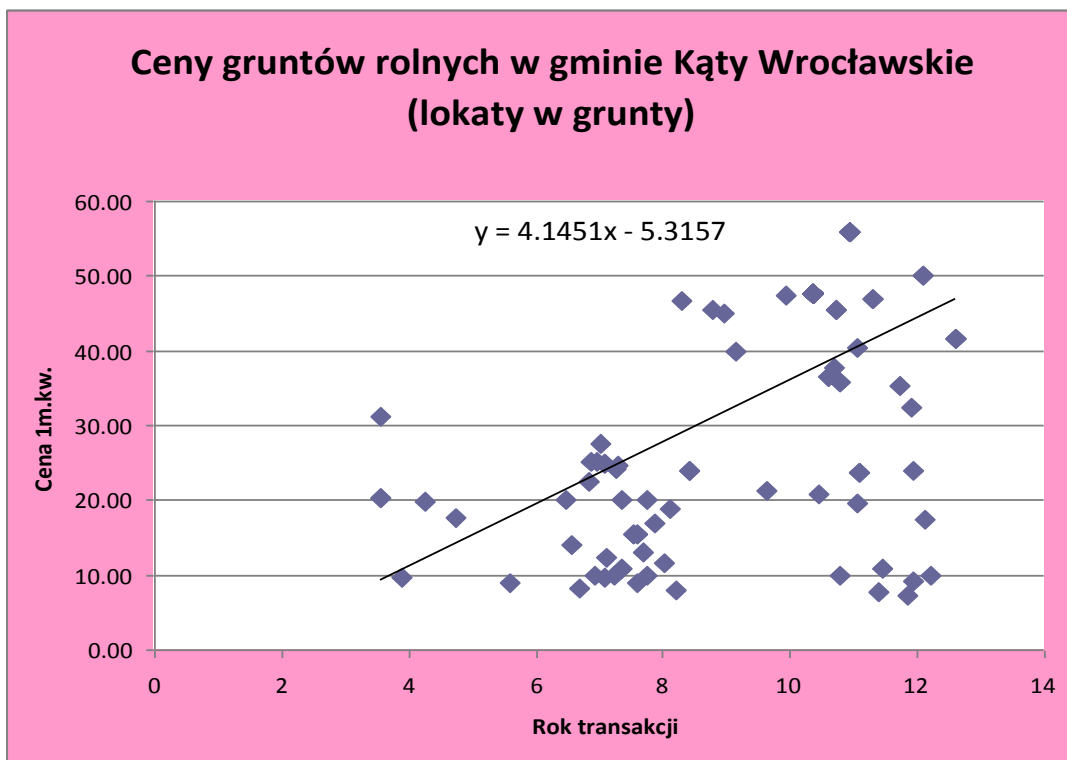
2.1.2. Transakcje o wyraźnie innym docelowym przeznaczeniu gruntów (wysoka wartość).

Druga grupa transakcji wskazuje na, wyraźnie inny cel zakupu gruntów niż uprawy rolne. Być może nabywcy liczyli na zmianę przeznaczenia gruntów w studium uwarunkowań oraz MPZP..

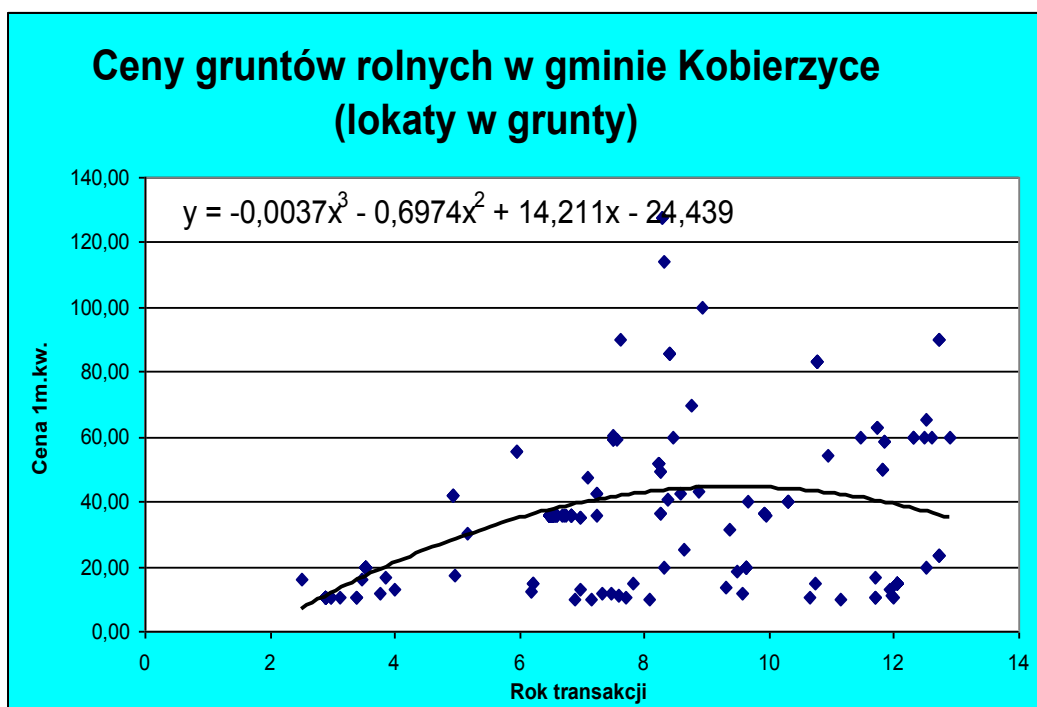
Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów oznaczonych jako rolne, ale przeznaczone prawdopodobnie pod inne cele, zamieszczono na rysunkach od 13 do 18.



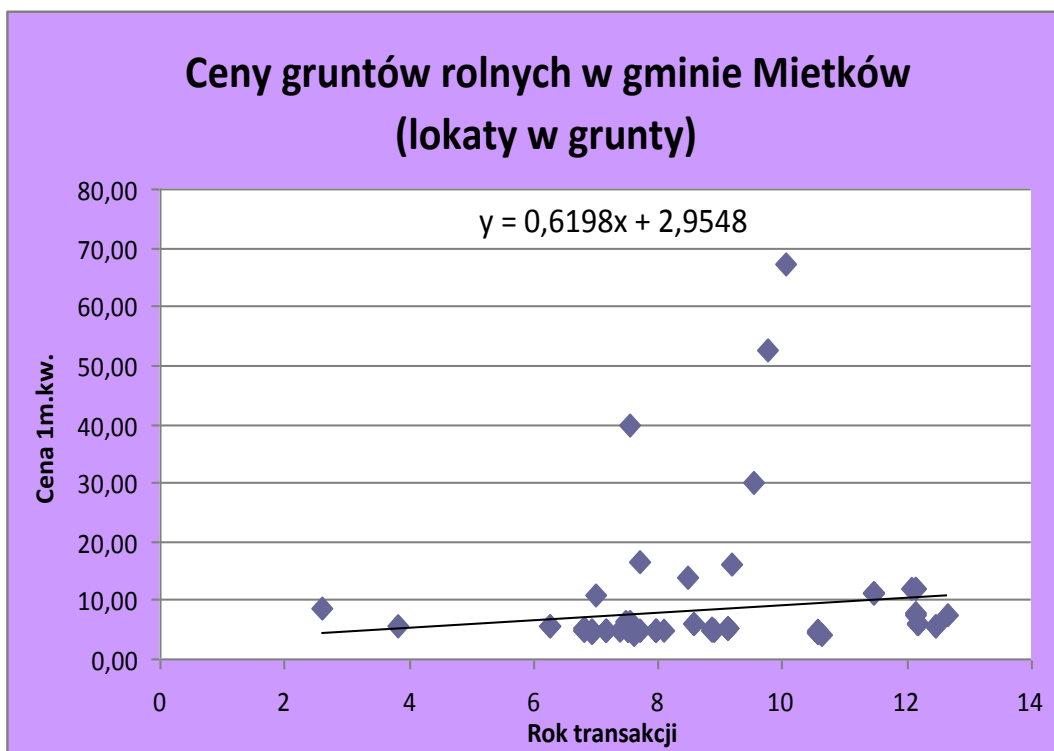
Rys. 13. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów oznaczonych jako rolne, ale przeznaczone pod inne cele.



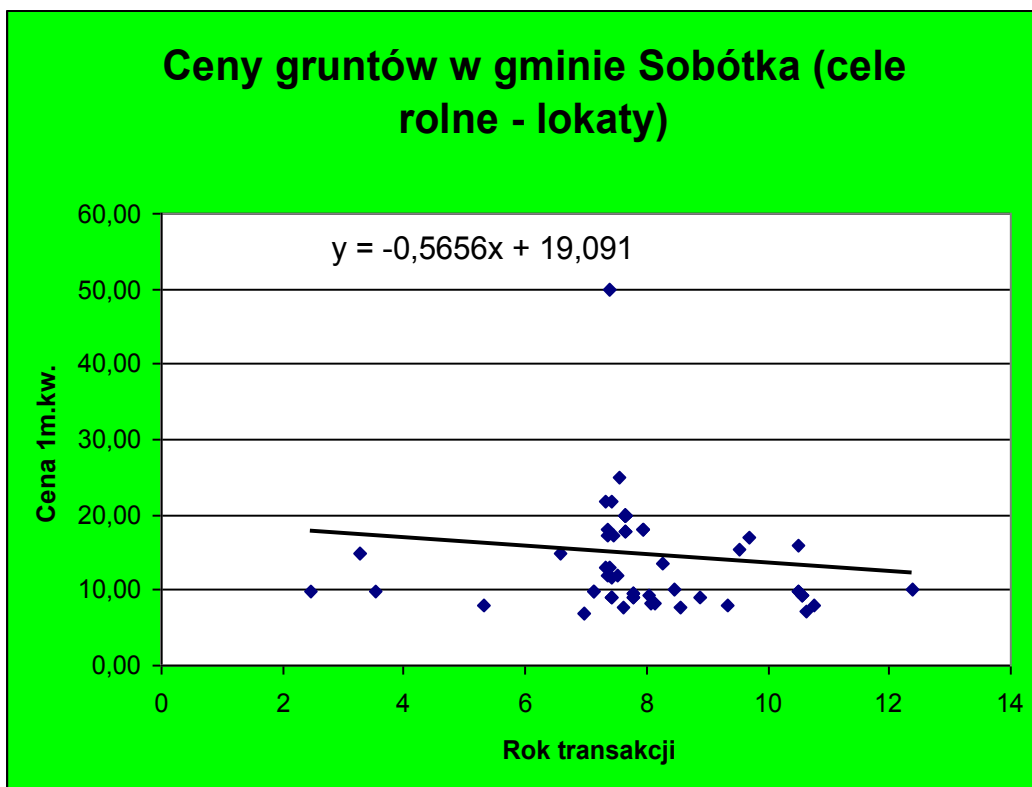
Rys. 14. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów oznaczonych jako rolne, ale przeznaczone w zamyśle przez nabywców pod inne cele w gminie Kąty



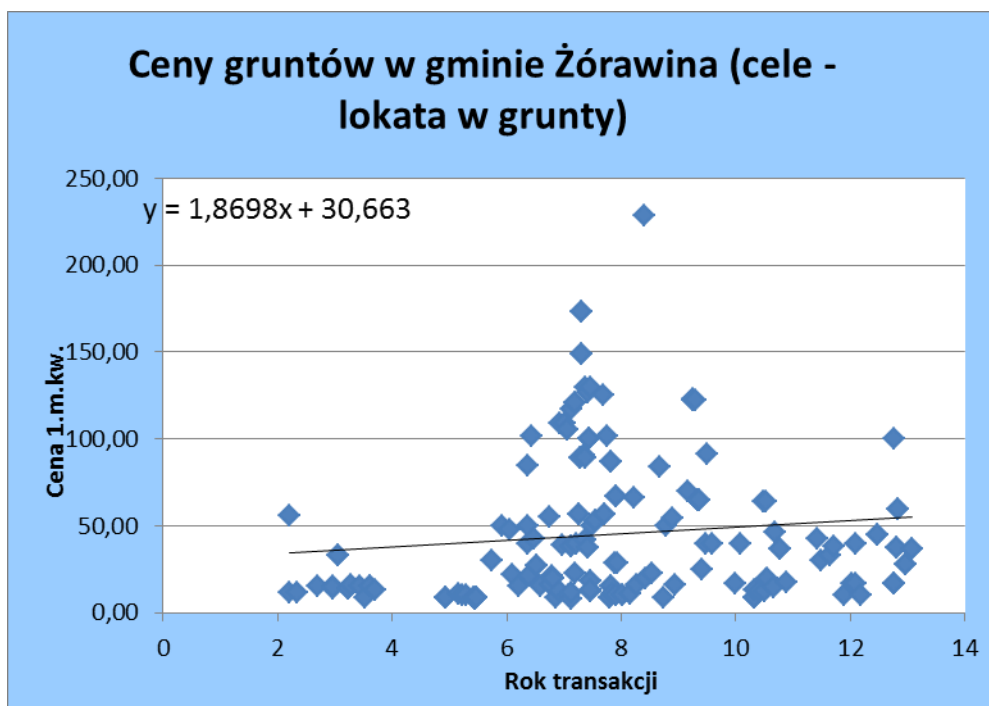
Rys. 15. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów oznaczonych jako rolne, ale przeznaczone pod inne cele w gminie Kobierzyce



Rys. 16. Rozkład cen nieruchomości w gminie Mietków stanowiącymi lokatę pieniędzy



Rys. 17. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów oznaczonych jako rolne, ale przeznaczone w zamyśle przez nabywców pod inne cel w gminie Sobótka.



Rys.18. Wykres zmiany cen transakcyjnych gruntów w gminie Żórawina, traktowanych jako lokaty kapitału

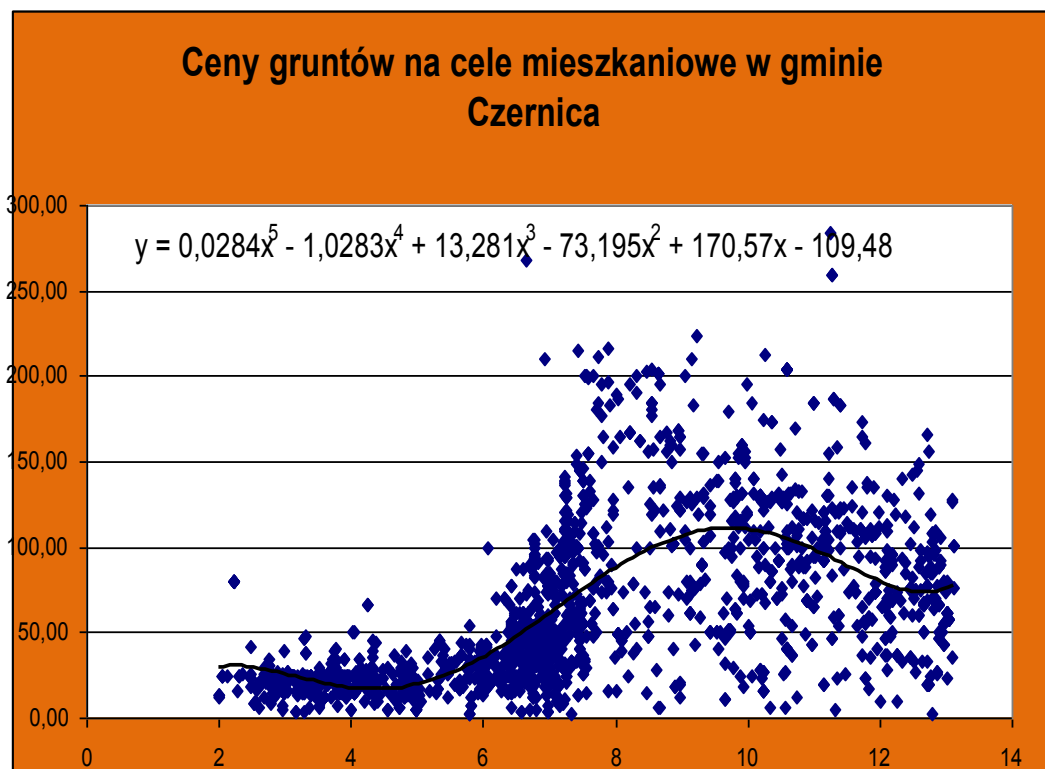
W gminie Żórawina mamy szczególnie dużo gruntów, których przeznaczenie odbiega od tego jakie zadeklarowano w czasie transakcji. Na rys. 18, można zauważyć też transakcje, w których ceny gruntów rolnych odbiegają znacznie od cen przeciętnych.

2.2. Grunty przeznaczone na cele mieszkaniowe.

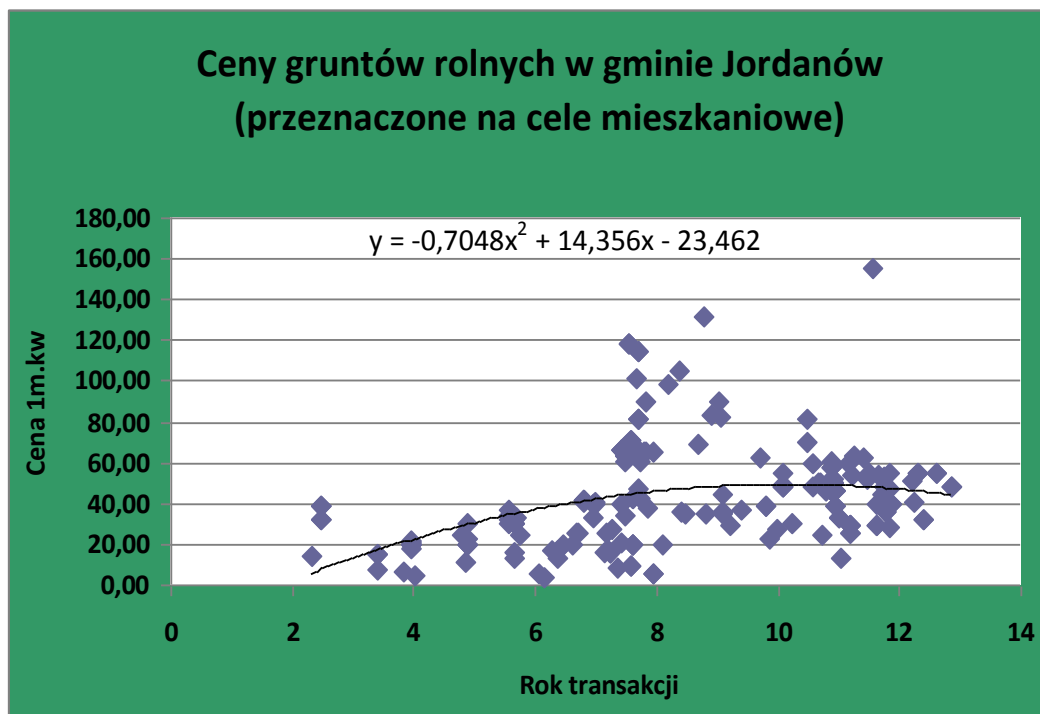
Cena terenów mieszkaniowych w poszczególnych gminach Powiatu zmieniały się najczęściej w czasie według funkcji wielomianowej. Rysunki od 19 do 29.

Jak widać w wykresów średnia cena 1m.kw. gruntów mieszkaniowych była najwyższa od roku 2008 do roku 2011. W roku 2012 ceny zaczęły spadać. Ostatni odcinek linii trendu sugeruje jednak, że ceny te się obecnie ustabilizowały. Obserwujemy jednak znaczny rozrzut cen, co sugeruje, że część potencjalnych sprzedawców niechętnie pozbywa się ziemi starając się osiągnąć jak najwięcej.

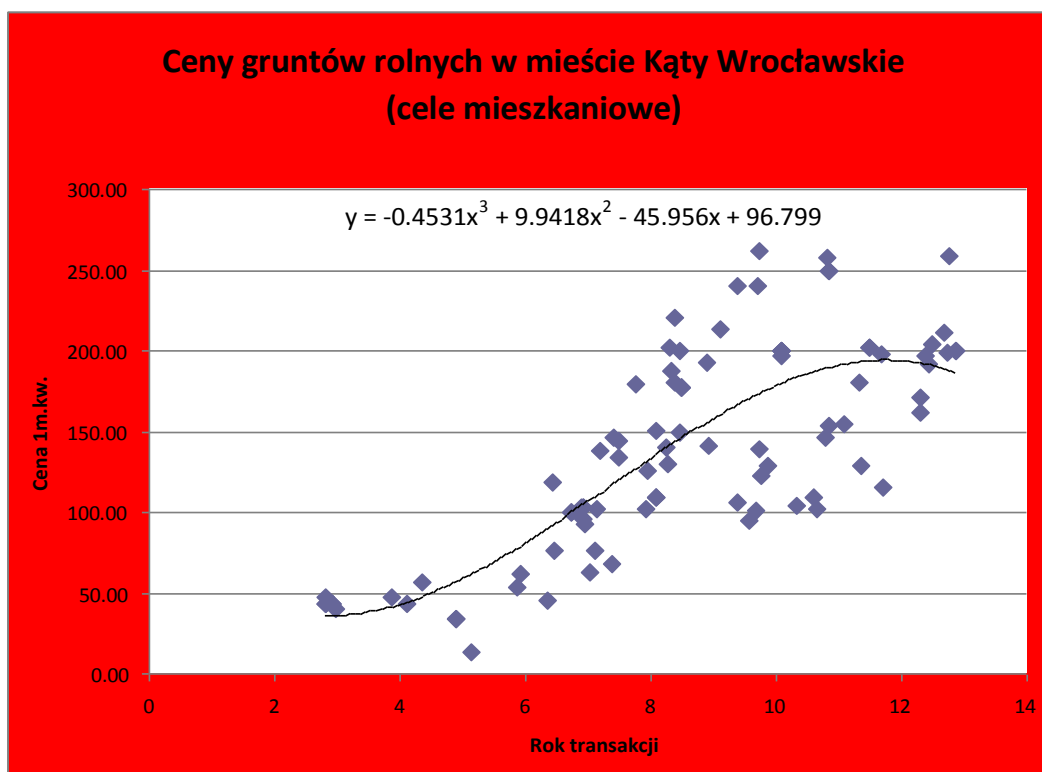
Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową, w poszczególnych gminach powiatu wrocławskiego są dość zróżnicowane. Najwyższe można zaobserwować w obrębach stykających się granicami z miastem Wrocław. W niektórych takich obrębach, terenów rolnych, praktycznie już nie ma.



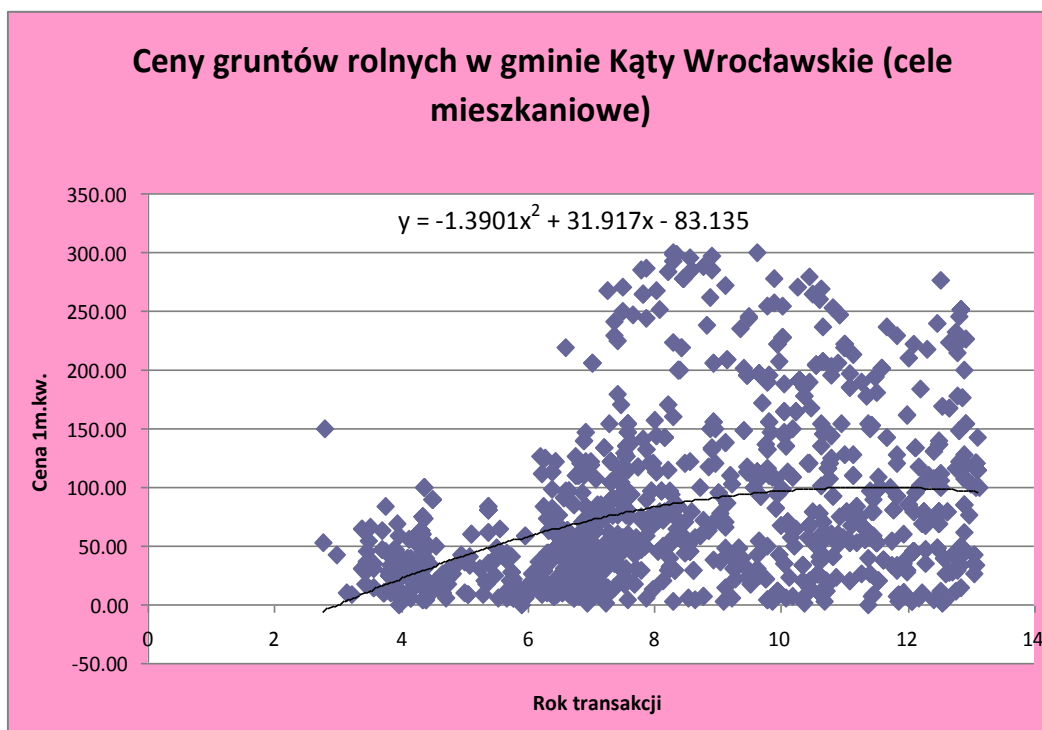
Rys. 19. Wykres zmiany cen transakcyjnych gminy Czernica, dla gruntów oznaczonych jako mieszkaniowe



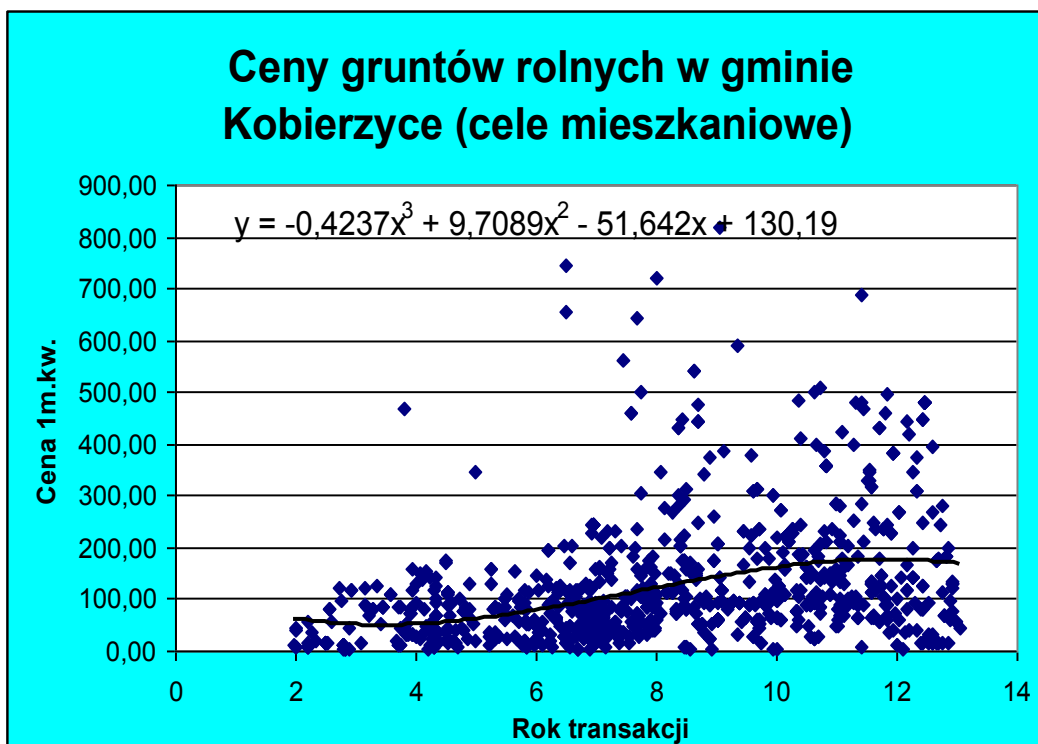
Rys.20. Wykres zmiany cen transakcyjnych gruntów oznaczonych jako mieszkaniowe w Gminie Jordanów



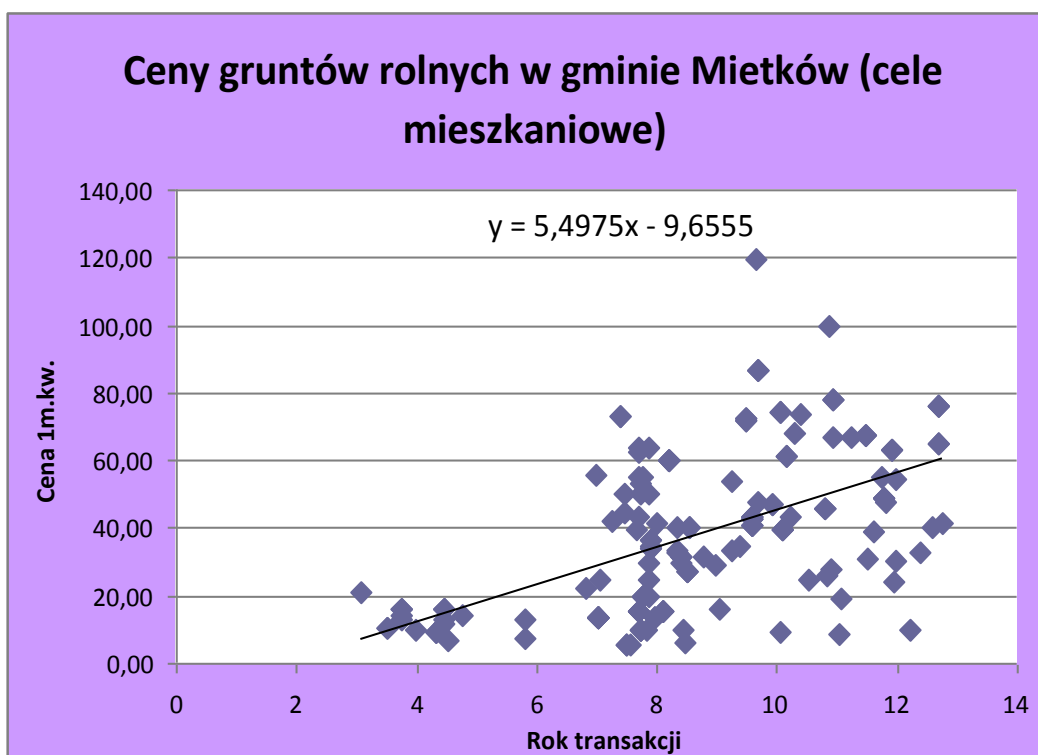
Rys. 21. Wykres zmiany cen transakcyjnych w mieście Kąty dla gruntów oznaczonych jako mieszkaniowe



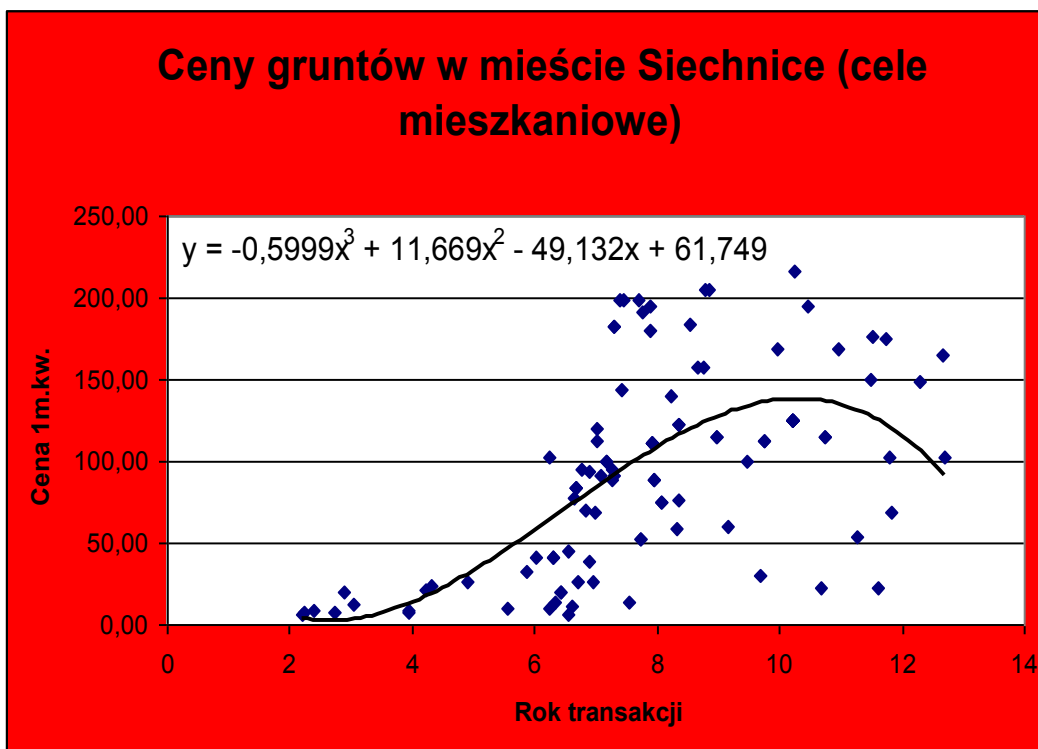
Rys. 22. Wykres zmiany cen transakcyjnych w gminie Kąty dla gruntów oznaczonych jako mieszkaniowe



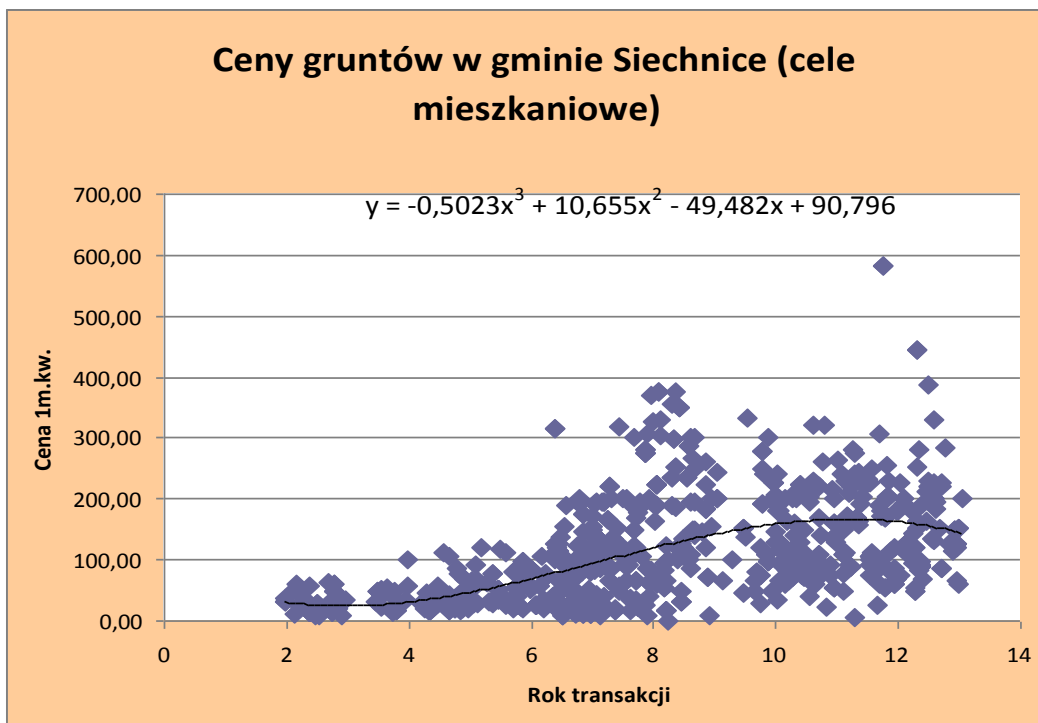
Rys. 23. Wykres zmiany cen transakcyjnych w gminie Kobierzyce dla gruntów oznaczonych jako mieszkaniowe



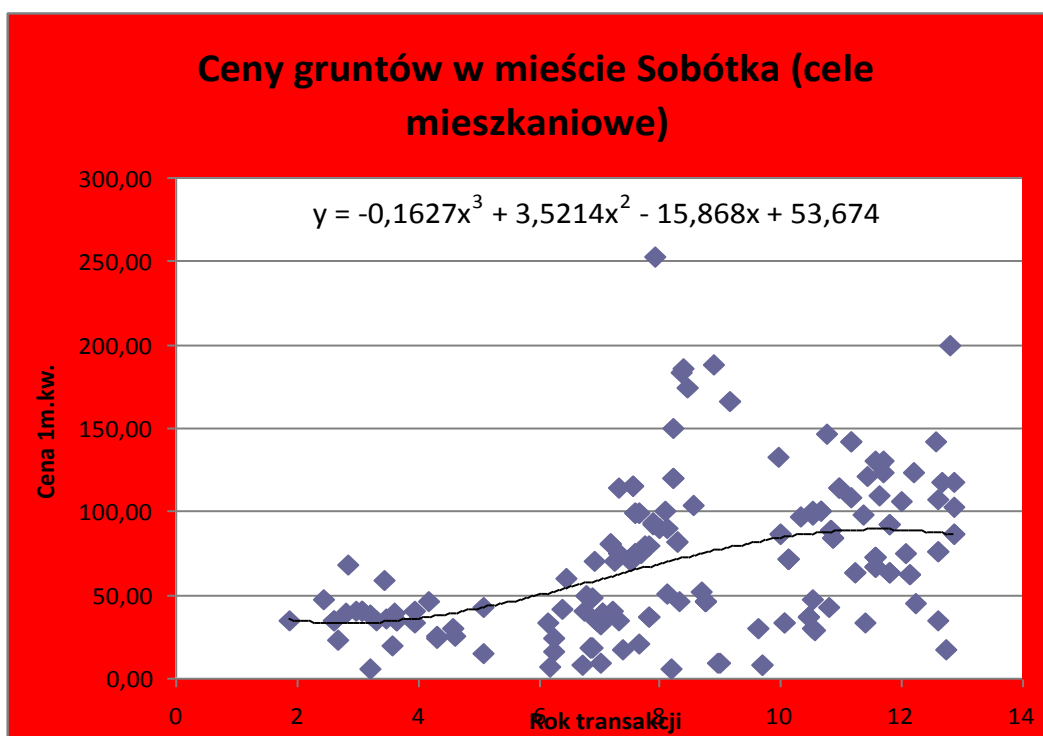
Rys.24. Wykres zmiany cen transakcyjnych w gminie Mietków dla gruntów oznaczonych jako mieszkaniowe



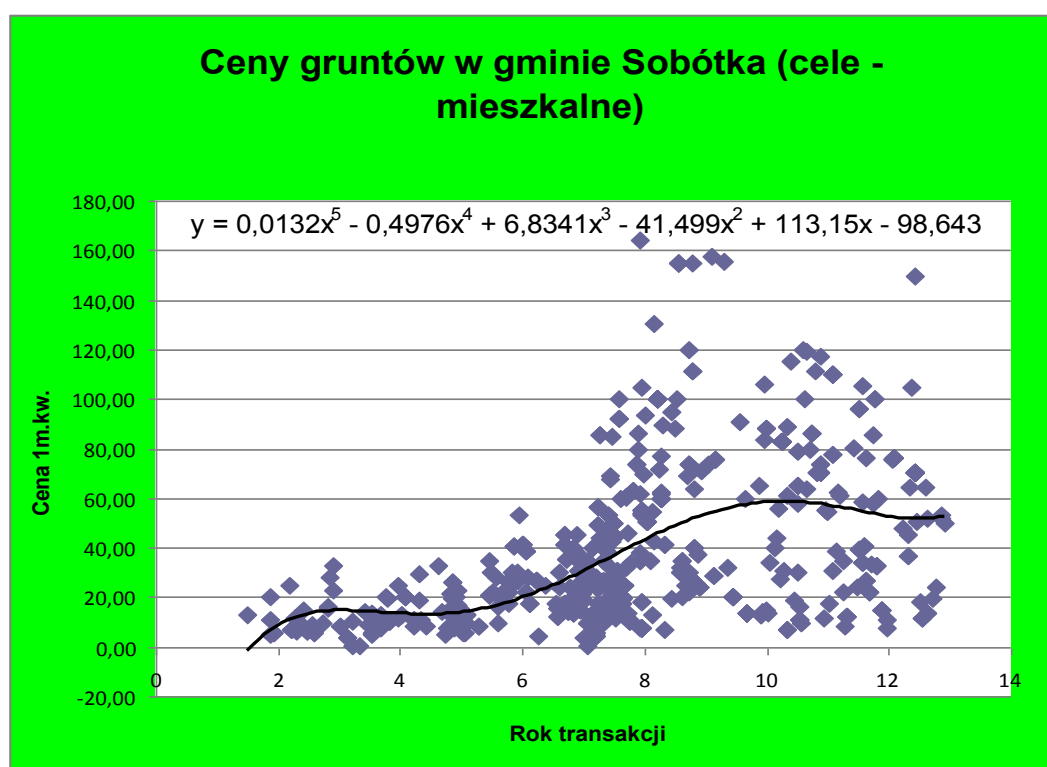
Rys. 25. Wykres zmiany cen transakcyjnych w mieście Siechnice dla gruntów oznaczonych jako mieszkaniowe budownictwo jednorodzinne



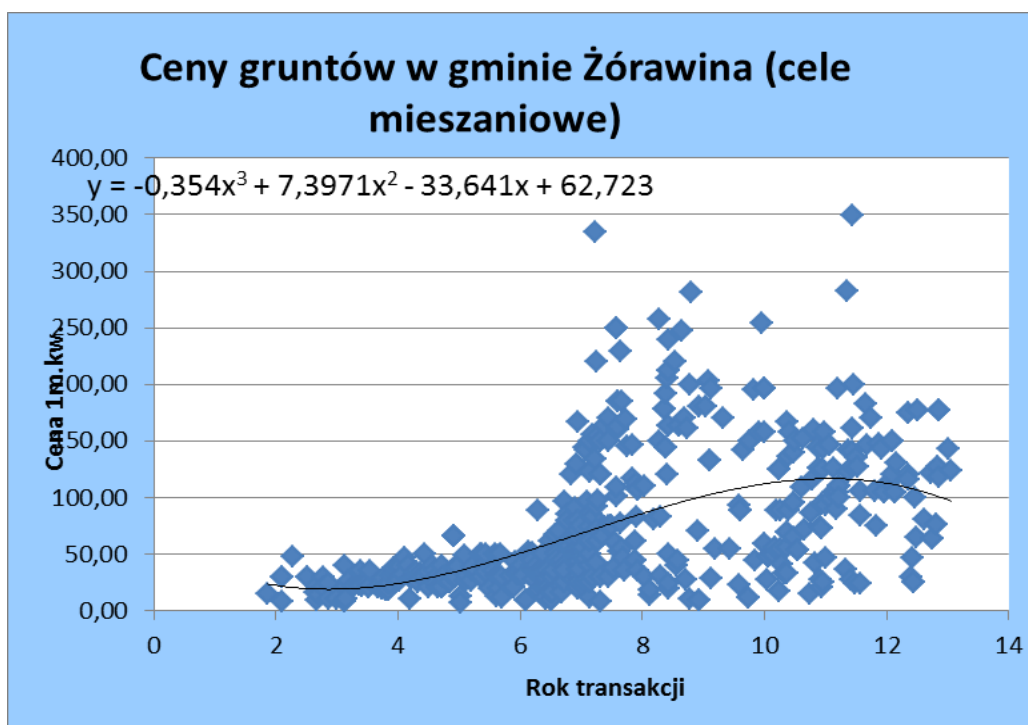
Rys. 26. Wykres zmiany cen transakcyjnych w mieście Siechnice dla gruntów oznaczonych jako mieszkaniowe budownictwo jednorodzinne.



Rys. 27. Wykres zmiany cen transakcyjnych w mieście Sobótka dla gruntów oznaczonych jako mieszkaniowe



Rys. 28. Wykres zmiany cen transakcyjnych w gminie Sobótka dla gruntów oznaczonych jako mieszkaniowe



Rys. 29. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów oznaczonych jako mieszkaniowe

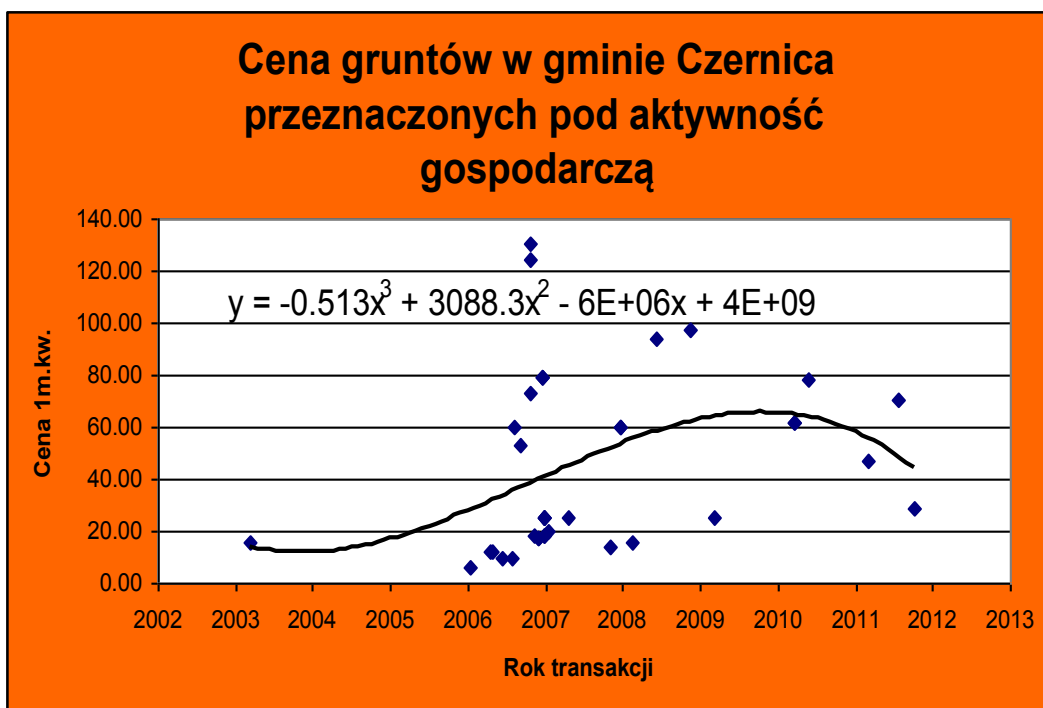
2.3. Grunty przeznaczone na aktywność gospodarczą.

Wykresy zmian cen gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą w okresie od roku 2001 do roku 2012, zamieszczono na rysunkach od 30 do 40.

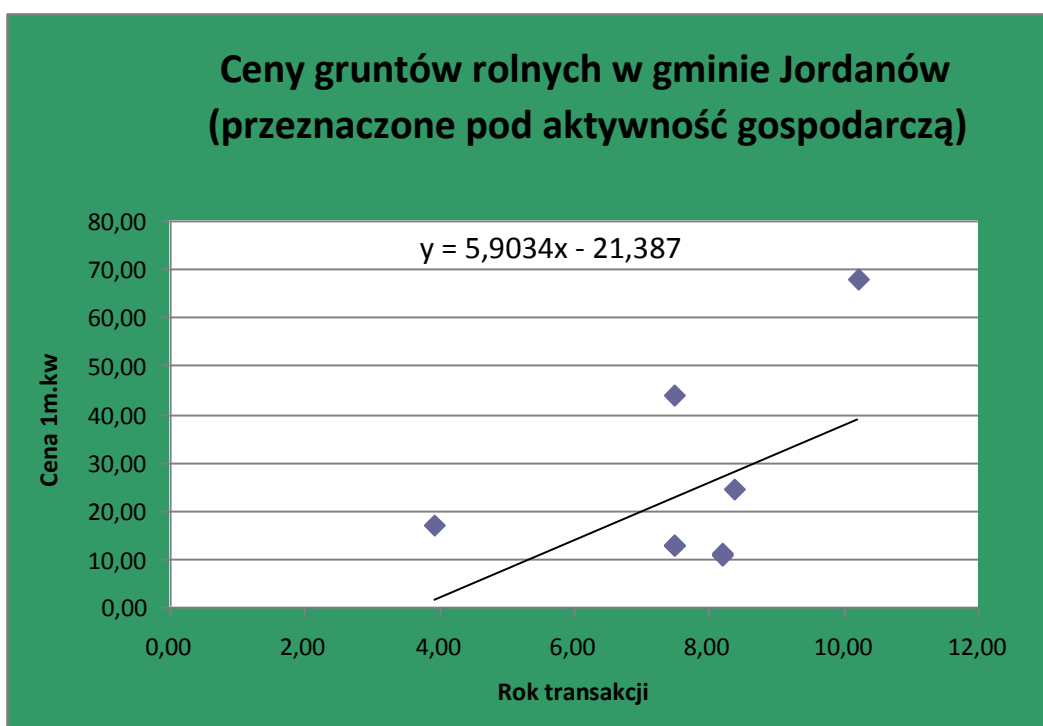
Ceny tych gruntów, w poszczególnych gminach powiatu wrocławskiego nie odbiegają znacząco od cen terenów mieszkaniowych. Są one jednak dość zróżnicowane. Najwyższe ceny można znaleźć w obrębach przylegających bezpośrednio do granicy miasta Wrocław.

Na rysunkach poniżej, widać wysokości i zmiany cen terenów pod aktywność gospodarczą w okresie lat 2001-2012. Wykresy często nie oddają jednak niuansów cenowych w poszczególnych gminach i obrębach. Szczególnie wyraźnie jest to widoczne w gminie Kobierzyce, gdzie na granicy miasta, ceny gruntów osiągają poziom spotykany w centrum miasta Wrocławia.

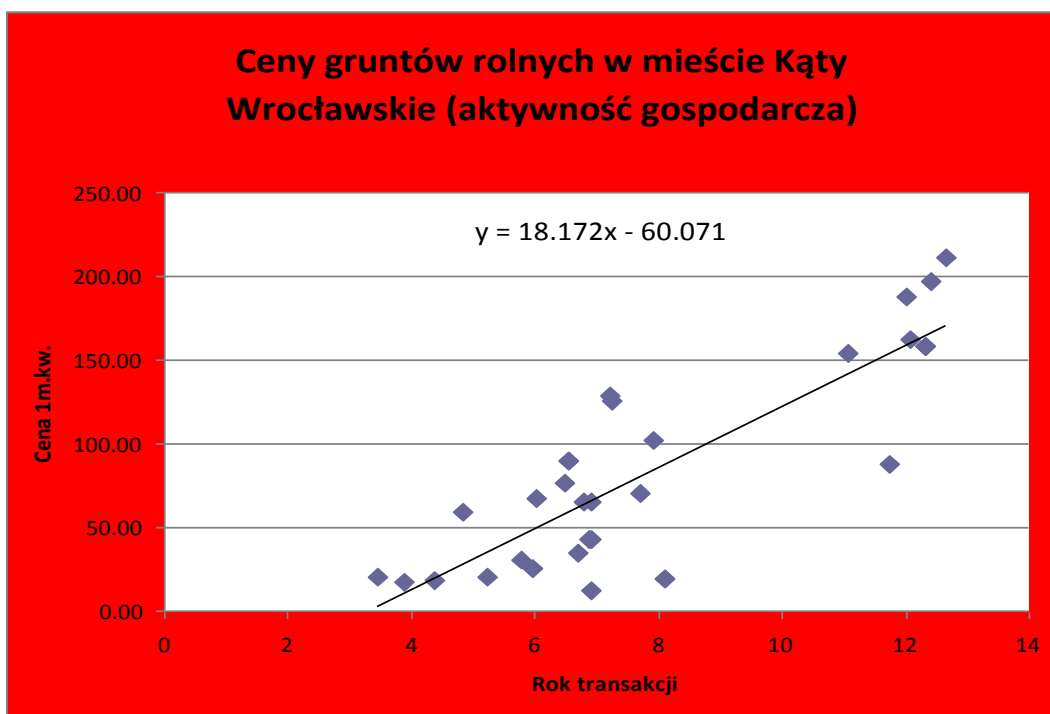
W poszczególnych gminach zmiany cen gruntów pod aktywność gospodarczą przedstawiono poniżej.



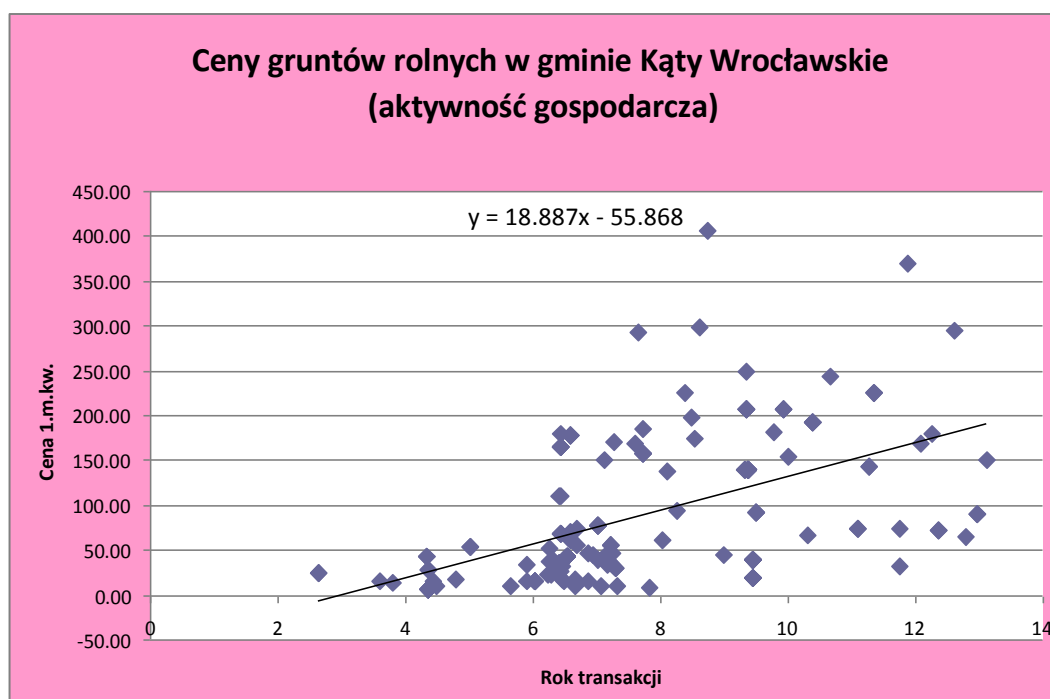
Rys. 30. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów oznaczonych jako tereny aktywności gospodarczej i usług w gminie Czernica



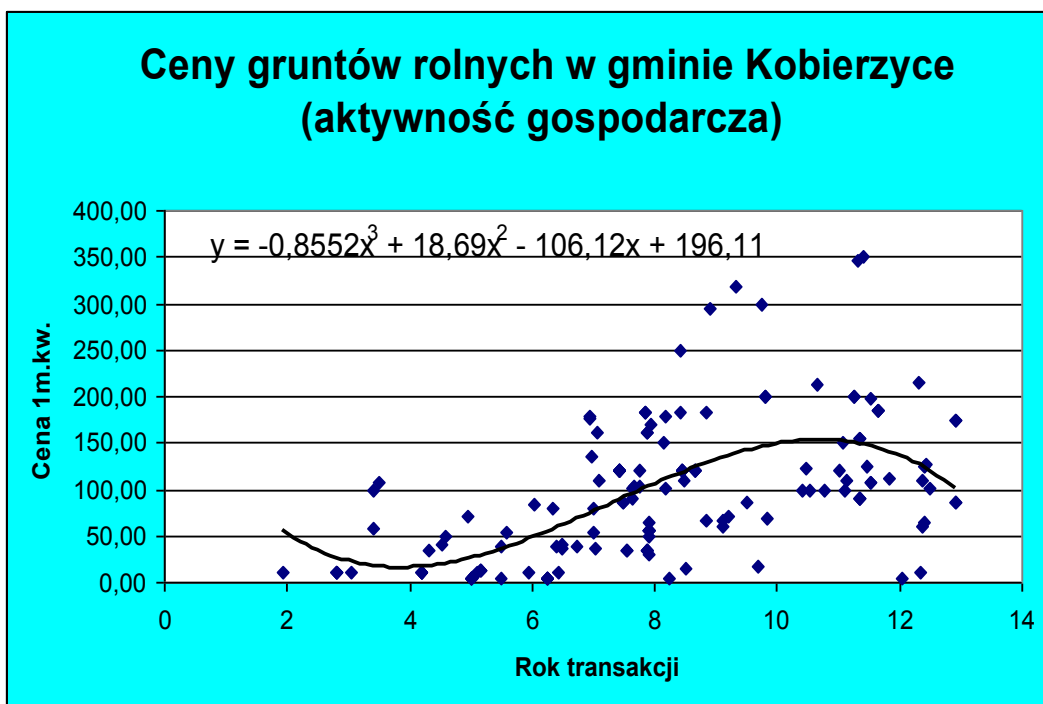
Rys. 31. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów oznaczonych jako tereny aktywności gospodarczej i usług w gminie Jordanów.



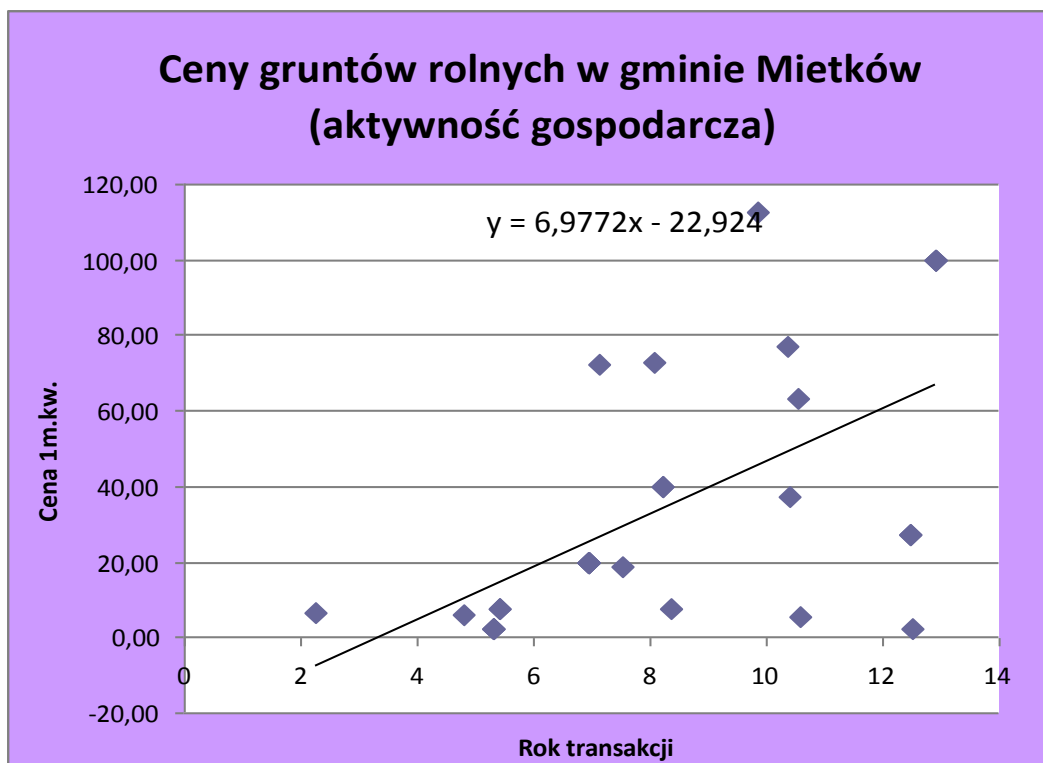
Rys. 32. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów oznaczonych jako tereny aktywności gospodarczej i usług w mieście Kąty.



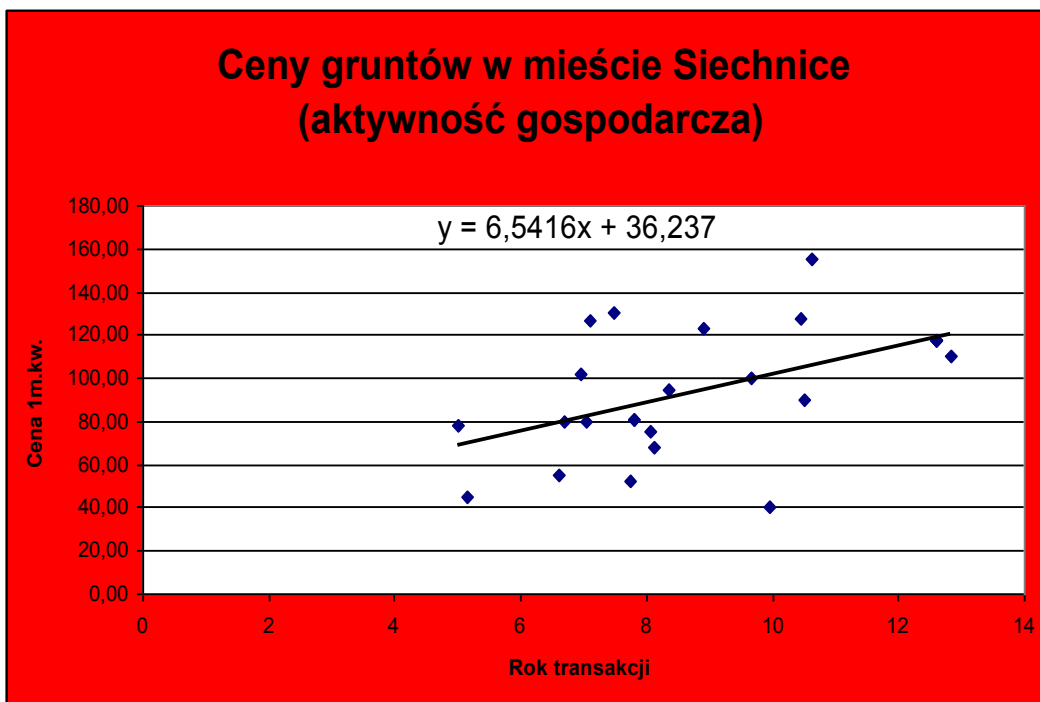
Rys.33. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów oznaczonych jako tereny aktywności gospodarczej i usług w gminie Kąty.



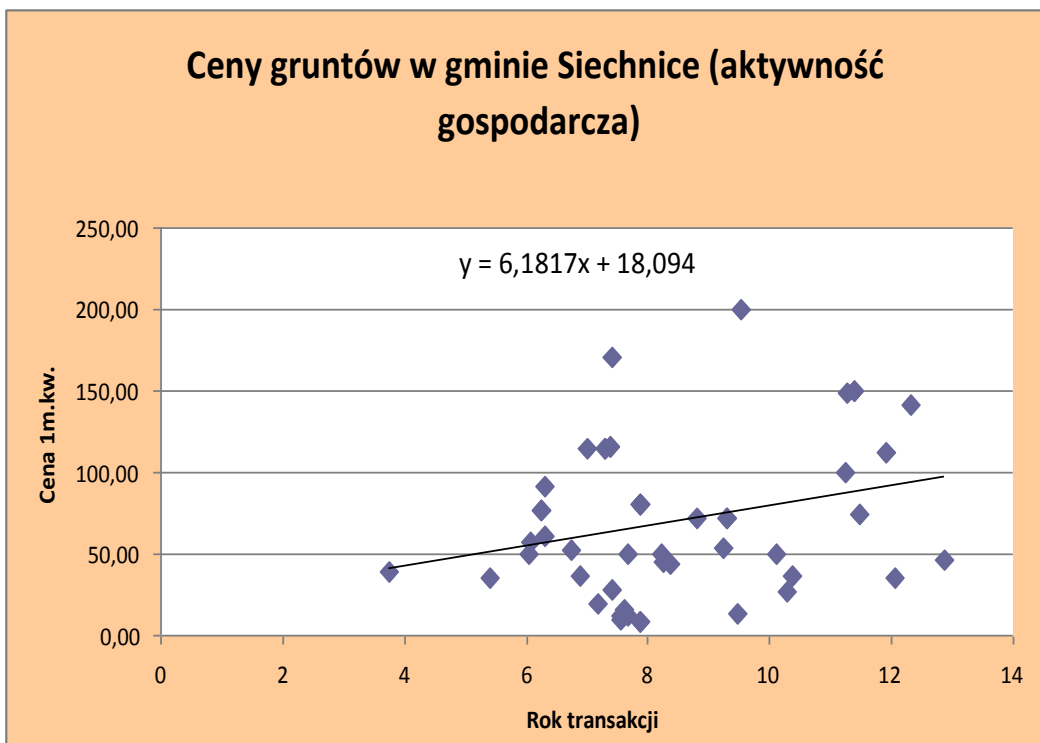
Rys. 34. Wykres zmiany cen transakcyjnych w gminie Kobierzyce dla gruntów oznaczonych jako tereny aktywności gospodarczej i usług



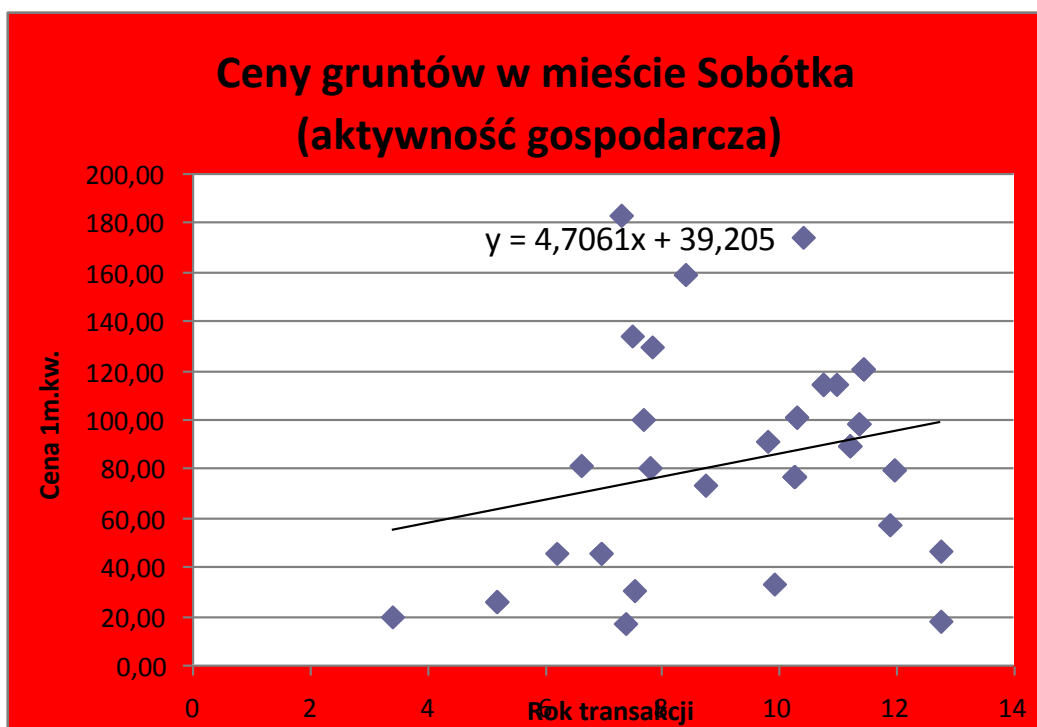
Rys.35. Wykres zmiany cen transakcyjnych w gminie Mietków dla gruntów oznaczonych jako tereny aktywności gospodarczej i usług



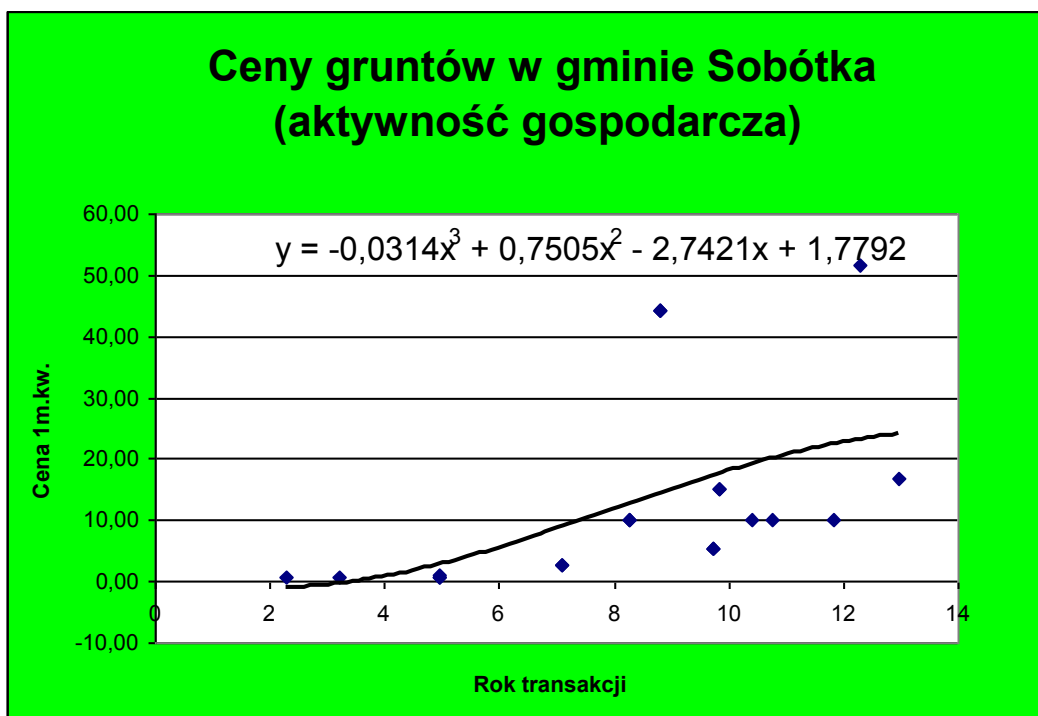
Rys.36. Ceny gruntów przeznaczone pod aktywność gospodarczą w mieście Siechnice.



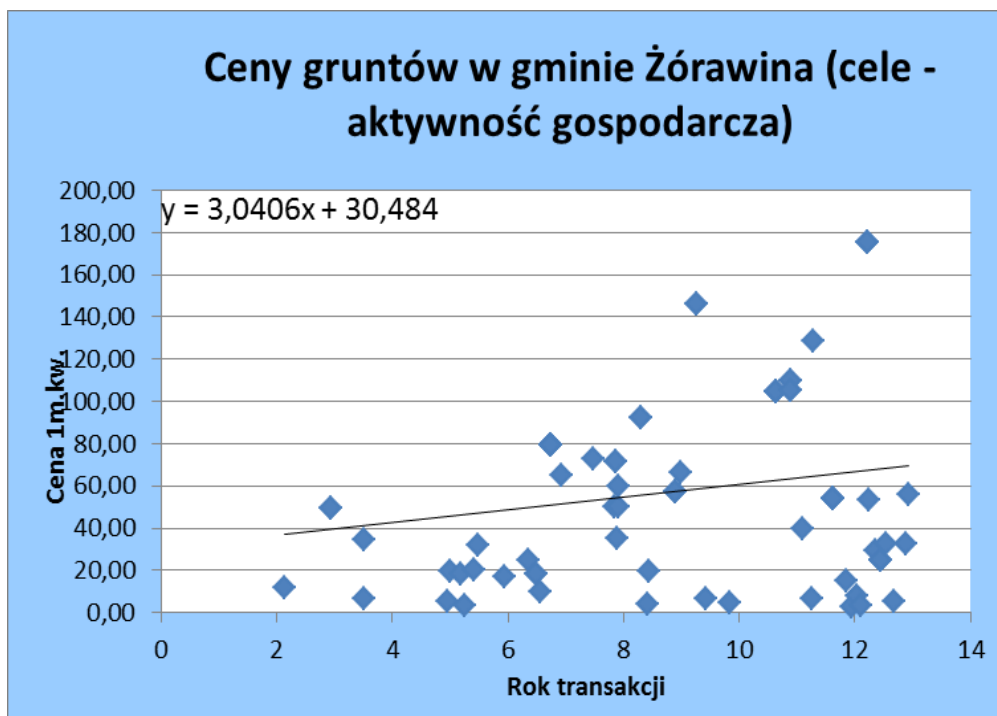
Rys.37. Ceny gruntów przeznaczonych aktywność gospodarczą w gminie Siechnice



Rys. 38. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów oznaczonych jako tereny aktywności gospodarczej i usług w mieście Sobótka.



Rys. 39. Wykres zmiany cen transakcyjnych dla gruntów oznaczonych jako tereny aktywności gospodarczej i usług w gminie Sobótka.



Rys.40. Wykres zmiany cen transakcyjnych w gminie Żórawina dla gruntów oznaczonych jako tereny aktywności gospodarczej i usług

3. Aktualizacja cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych.

Aktualizację cen transakcyjnych przeprowadzono na datę 31.12.2012.

Dla każdej gminy i dla każdego typu nieruchomości lub wyróżnionego przeznaczenia gruntów zastosowano inną funkcję aktualizacji cen.

Funkcje aktualizacyjne widoczne są na wykresach zamieszczonych na rysunkach od 3 do 40.

I tak na przykład, dla gminy Czernica zastosowano następujące funkcje aktualizacyjne:

1. Dla gruntów przeznaczonych pod uprawy rolne

$$\text{Cena_sr} = 0.1849x - 369.56$$

2. Dla terenów mieszkaniowych:

$$\text{Cena} = 0,0284x^5 - 1,0283x^4 + 13,281x^3 - 73,195x^2 + 170,57x - 109,48$$

3. Dla terenów aktywności gospodarczej:

$$\text{Cena_sr} = -0.513x^3 + 10.506x^2 - 58.135x + 109.21$$

Gdzie x - oznacza dokładną datę transakcji wyrażoną w ułamku dziesiętnym (np.:data 30.11.2006 będzie przedstawiona jako 2006.9150)

Cenę na koniec grudnia roku 2012 policzono według formuły:

$$\text{Cena_K} = \text{Cena_tr} - \text{Cena_sr} + \text{Cena_sr_K}$$

gdzie:

Cena_K - zaktualizowana cena gruntu z dnia na dzień 31.12.2012,

Cena_tr - cena bieżąca gruntu na dzień transakcji,

Cena_sr - średnia cena gruntu na dzień transakcji,

Cena_sr_K - średnia cena gruntu z wszystkich transakcji obliczona na dzień 31.12.2012

Zaktualizowane ceny transakcyjne wprowadzono do działek ewidencyjnych, dla wszystkich obrębów i dla wszystkich gminy Powiatu.

VI. Sporządzenie mapy rozkładu cen transakcyjnych z podziałem na strefy przeznaczenia terenu.

Zaktualizowane ceny transakcji, po wprowadzeniu ich do bazy danych działek ewidencyjnych, były podstawą do wyliczenia średnich cen transakcyjnych dla poszczególnych typów przeznaczenia terenu, a w następnym etapie dla obrębów.

W celu wyliczenia średnich cen dla poszczególnych stref przeznaczenia terenu w studium uwarunkowań dokonano następujących przeliczeń:

1. Analizowano każdą strefę przeznaczenia terenu i wyszukiwano transakcje leżące w granicach tej strefy.
2. Po wyszukaniu wszystkich działek (transakcji), policzono średnią cenę transakcyjną dla każdej strefy jako średnią ważoną ceny transakcyjnej każdej działki i powierzchni tej działki w stosunku do powierzchni wszystkich transakcji w strefie.
3. Otrzymane w ten sposób średnia ceny transakcyjne dla poszczególnych stref wprowadzono do bazy danych poszczególnych stref.
4. Po policzeniu wartości gruntów w strefach, sporządzono mapy rozkładu cen transakcyjnych w obrębach.

Mapy rozkładu cen gruntów w gminie, w podziale na poszczególne obręby, są sumą wszystkich analiz uogólnionych do poziomu obrębów.

Ceny nieruchomości w obrębach wyliczone zostały w oparciu na ceny w poszczególnych obszarach funkcjonalnych. Średnia cena dla obrębu wyliczona była na podstawie średniej ceny wszystkich jednostek funkcjonalnych studium leżących na terenie obrębu z uwzględnieniem powierzchni danej jednostki.

Średnia cena dla obrębu jest więc średnią ważoną policzoną z wszystkich stref podobnego przeznaczenia.

VII. Sporządzenie mapy rozkładu cen transakcyjnych dla terenów przeznaczonych pod rolnictwo.

W rozdziale przedstawiono rozkład poziomu cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod uprawy rolne. Ceny, liczone na podstawie konturów przeznaczenia terenu, uogólniono do obrębów.

Nie udało się policzyć wysokości cen dla wszystkich obrębów gdyż nie we wszystkich obrębach zanotowano transakcje rynkowe. Nie w każdym obrębie też tereny rolne istnieją. Część terenów rolnych stanowią też trwałe użytki zielone oraz lasy, które w studium uwarunkowań zostały pozostawione bez zmian.

W zakresie gruntów przeznaczonych pod uprawy rolne zaobserwowano dwa poziomy cen:

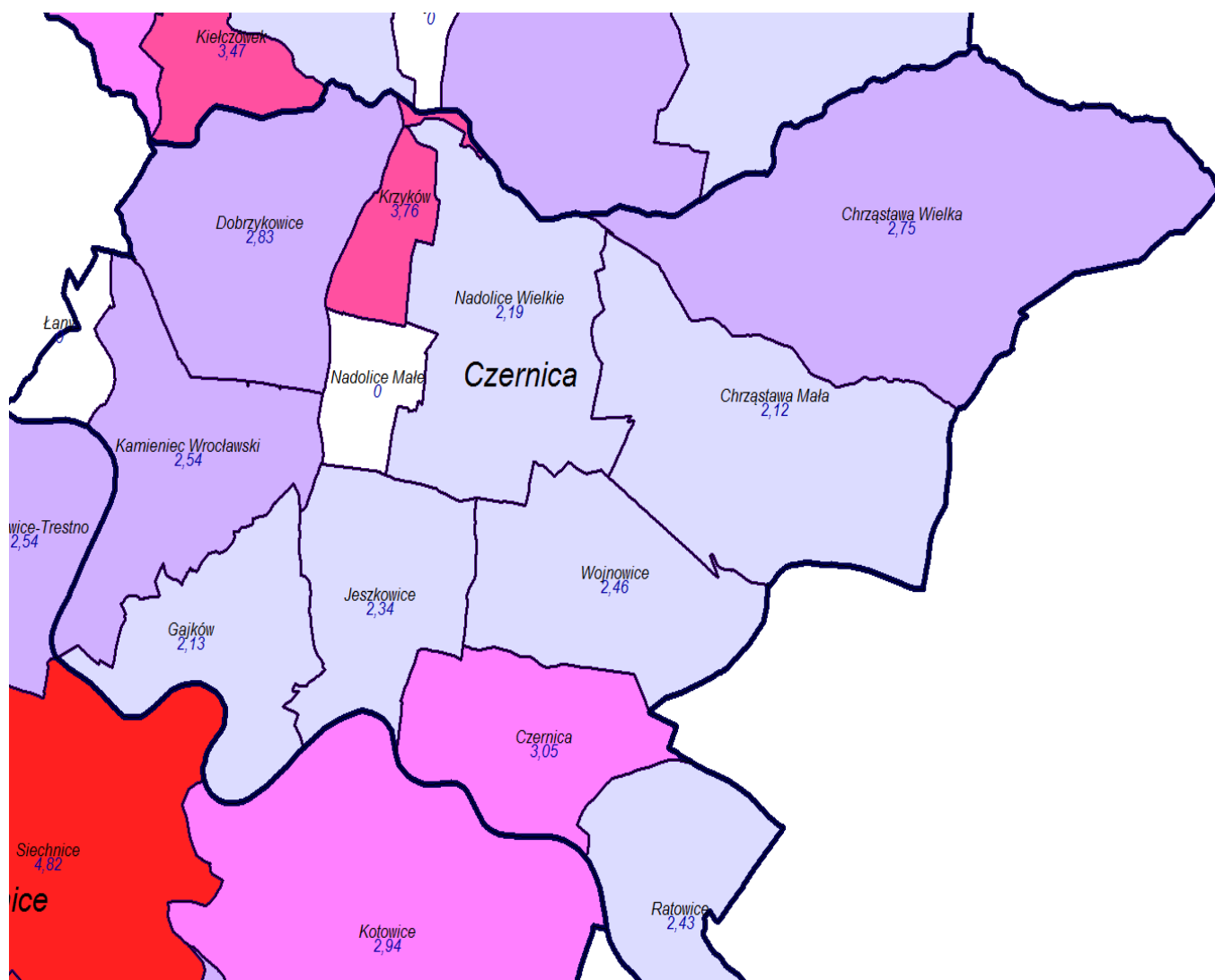
1. Poziom standardowy, w którym ceny gruntów wskazują na przeznaczenie gruntu pod typowe uprawy rolne.
2. Poziom podwyższony, w którym ceny są znacznie wyższe od typowych. Ten podwyższony poziom może sugerować, że:
 - a. sprzedający i kupujący mają wiedzę, że grunty w przyszłości zmienią swe przeznaczenie na inne niż rolne, najczęściej mieszkaniowe lub usługowe i będzie można je odsprzedać po znacznie wyższych cenach,
 - b. kupujący zakłada, że w przyszłości grunt zmieni swe przeznaczenie i będzie mógł go korzystnie odsprzedać. W tym przypadku, można się spodziewać nacisków właścicieli na taką zmianę przeznaczenia ich gruntów która zapewni im uzyskanie dochodu ze sprzedaży.
 - c. wydaje się, że lekarstwem na takie bez troskie wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego byłaby zmiany ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w której, tak jak kiedyś, podatki od nieruchomości naliczane byłyby od przeznaczenia gruntów w planie, a nie od faktycznego sposobu użytkowania

W przypadku, gdy w czasie transakcji opracowywane jest nowe studium uwarunkowań, podwyższone ceny tych gruntów są zrozumiałe, natomiast gdy kupujący nie może przewidzieć terminu zmiany przeznaczenia, transakcje te są ryzykowne.

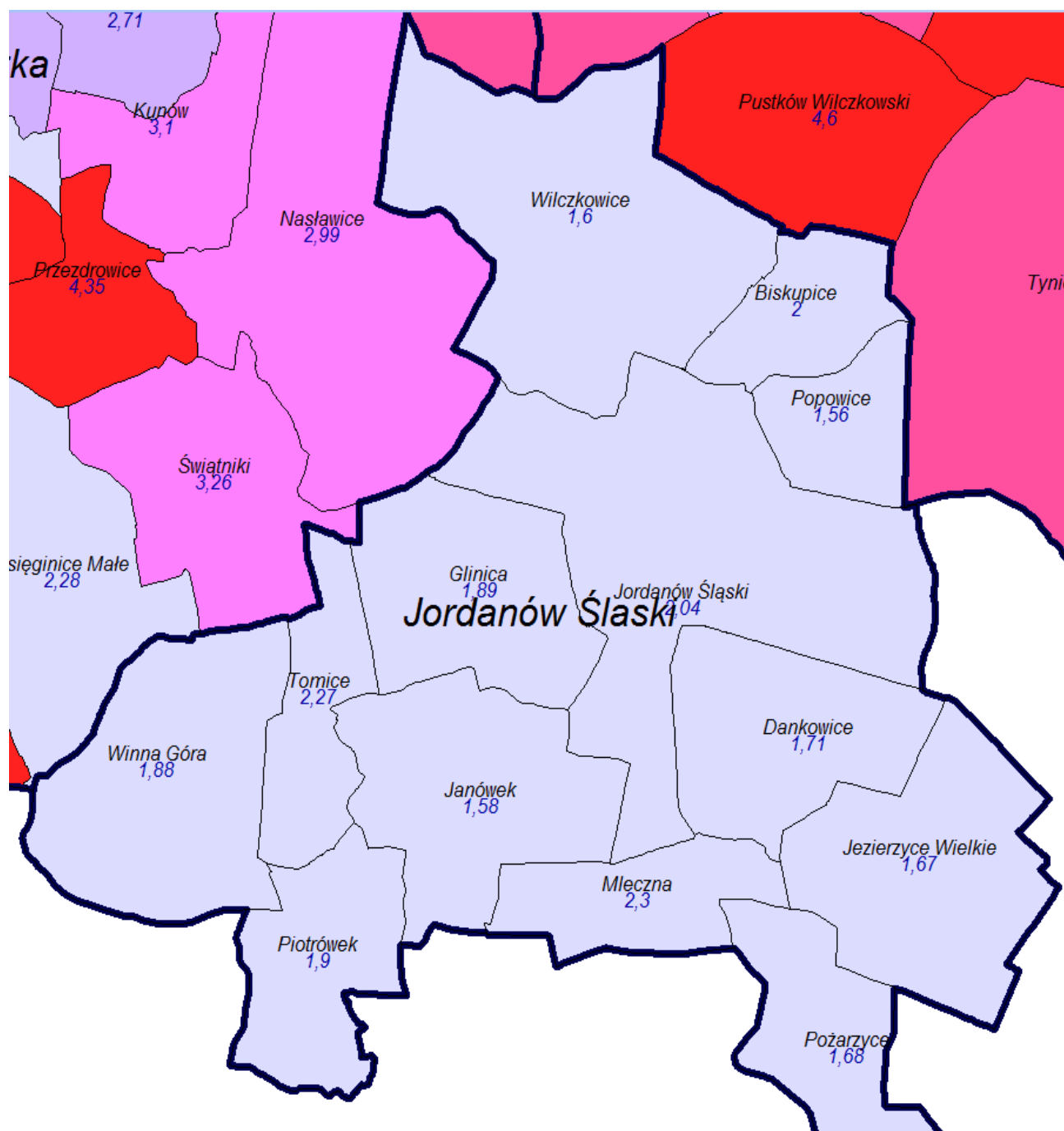
Jeśli przyjrzymy się studiom uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, to stwierdzimy, że w Powiecie Wrocławskim mamy znaczne rezerwy terenów mieszkaniowych i usługowych. Wydaje się, że dalsze wyłączenia gruntów spod upraw rolnych nie jest celowe.

1. Mapy rozkładu cen transakcyjnych dla terenów przeznaczonych pod typowe uprawy rolne.

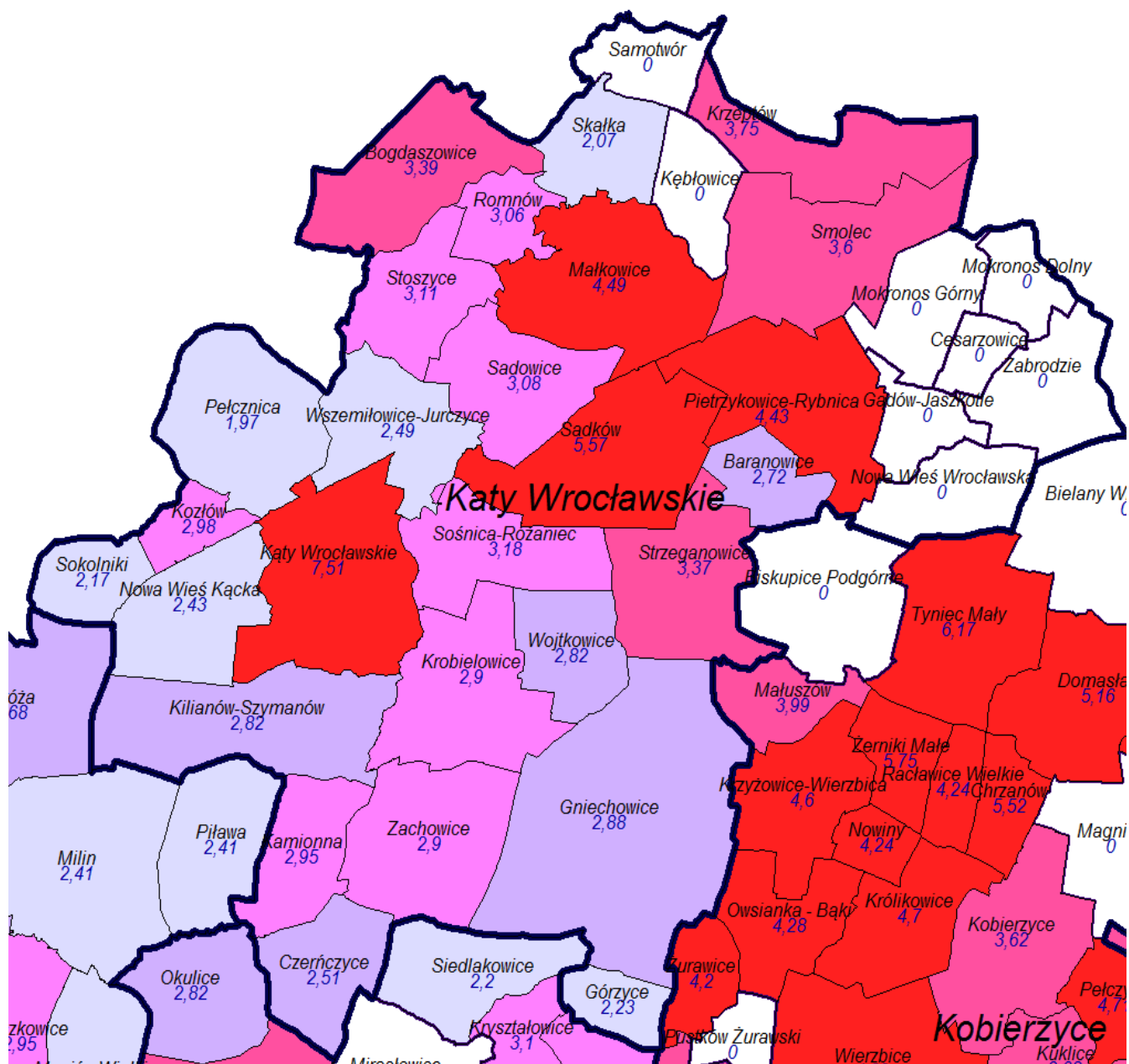
Mapy rozkładu cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych przeznaczonych w studium pod uprawy rolne z uogólnieniem do obrębów pokazano natomiast na rys. od 41 do 47.



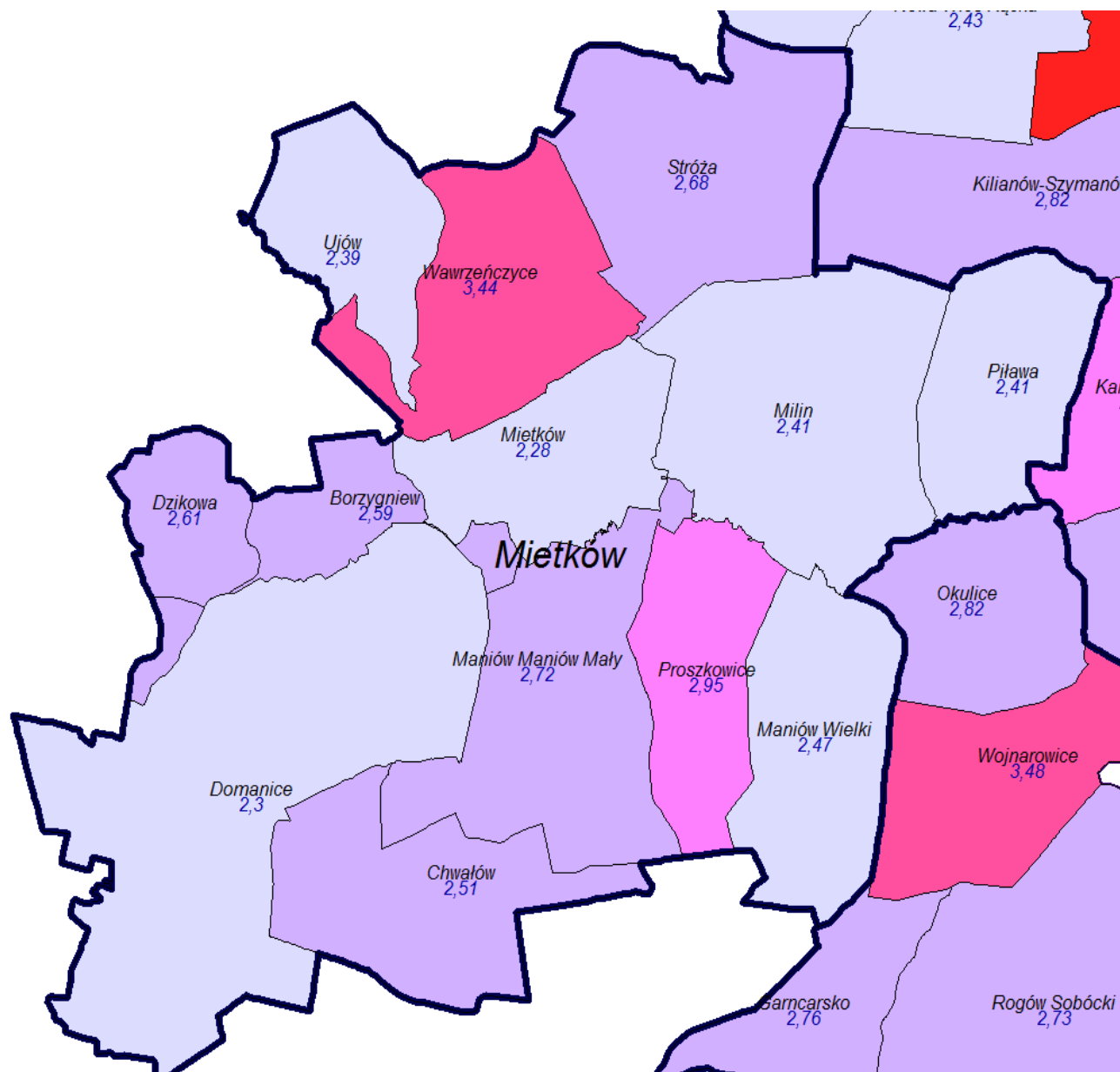
Rys. 41. Poziom cen transakcyjnych gruntów rolnych w gminie Czernica z uogólnieniem do obrębów



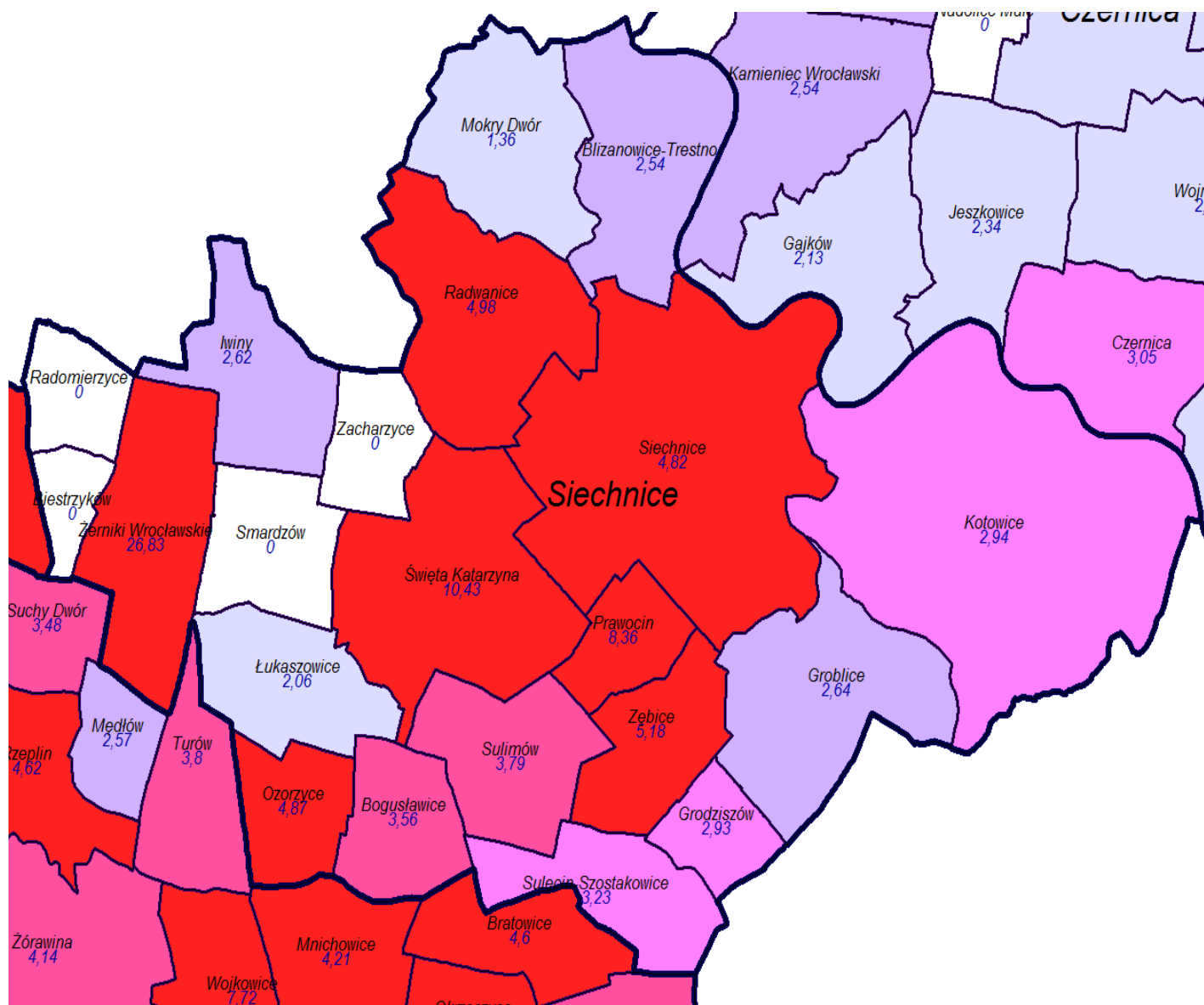
Rys.42. Poziom cen transakcyjnych gruntów rolnych w gminie Jordanów Śląski z uogólnieniem do obrębów



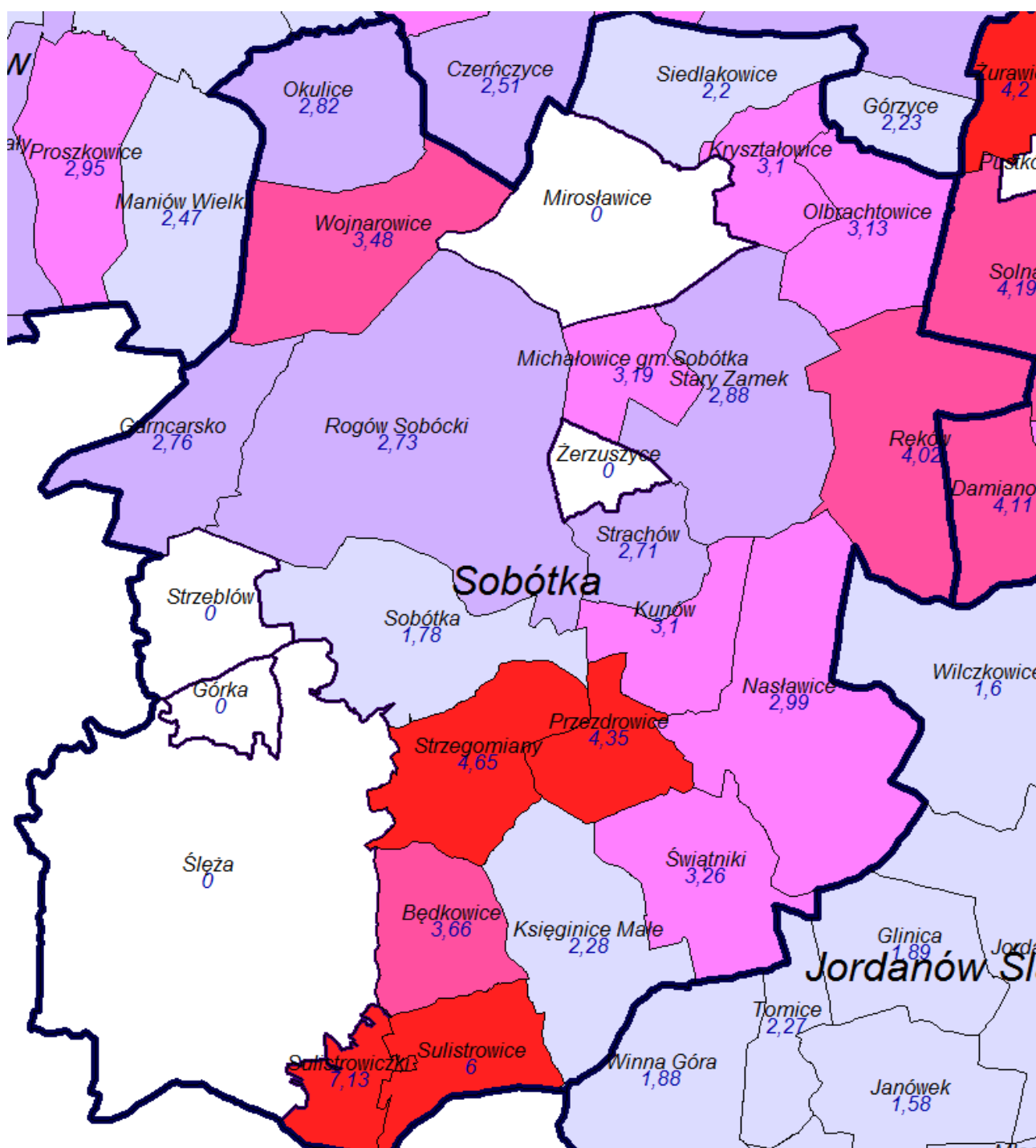
Rys. 43. Średnie ceny transakcyjne gruntów rolnych na koniec roku 2012, po uogólnieniu ich dla poszczególnych obrębów gminy Katy.



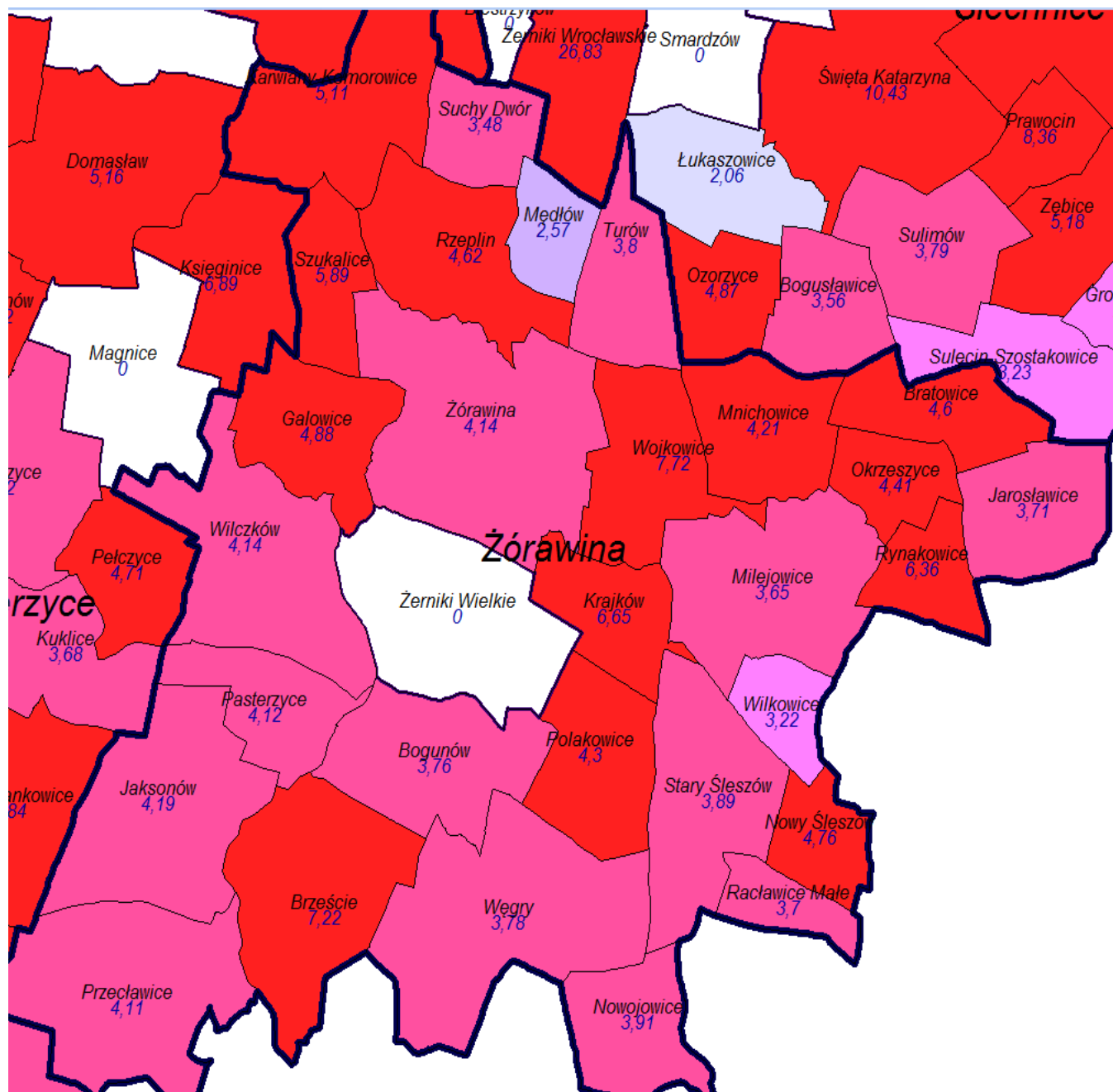
Rys. 44. Poziom cen transakcyjnych gruntów rolnych w gminie Miętków z uogólnieniem do obrębów



Rys. 45. Średnie ceny transakcyjne gruntów rolnych na koniec roku 2012, po uogólnieniu ich dla poszczególnych obrębów gminy Siechnice.



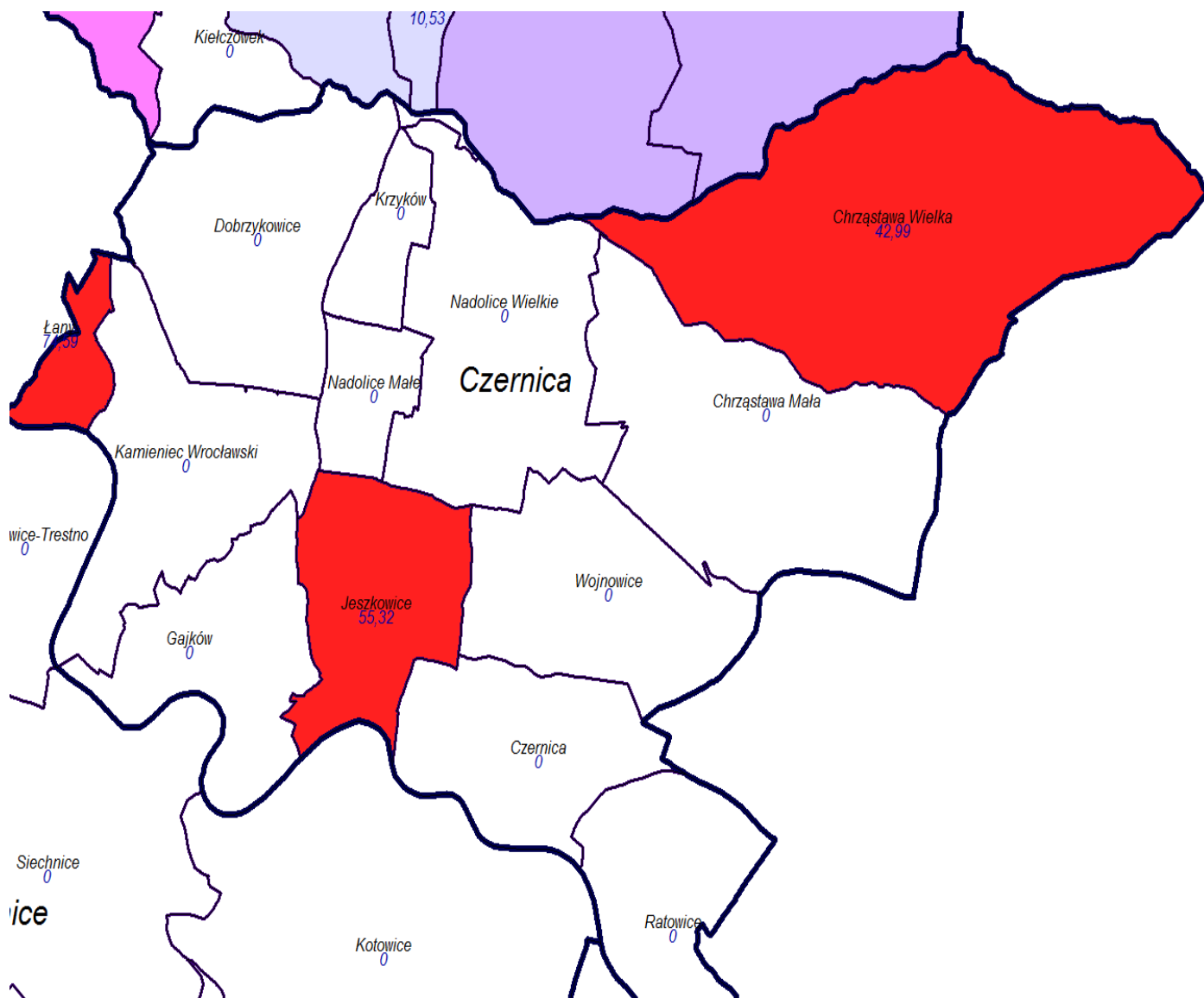
Rys. 46. Średnie ceny transakcyjne gruntów rolnych na koniec roku 2012, po uogólnieniu ich do poszczególnych obrębów gminy Sobótka



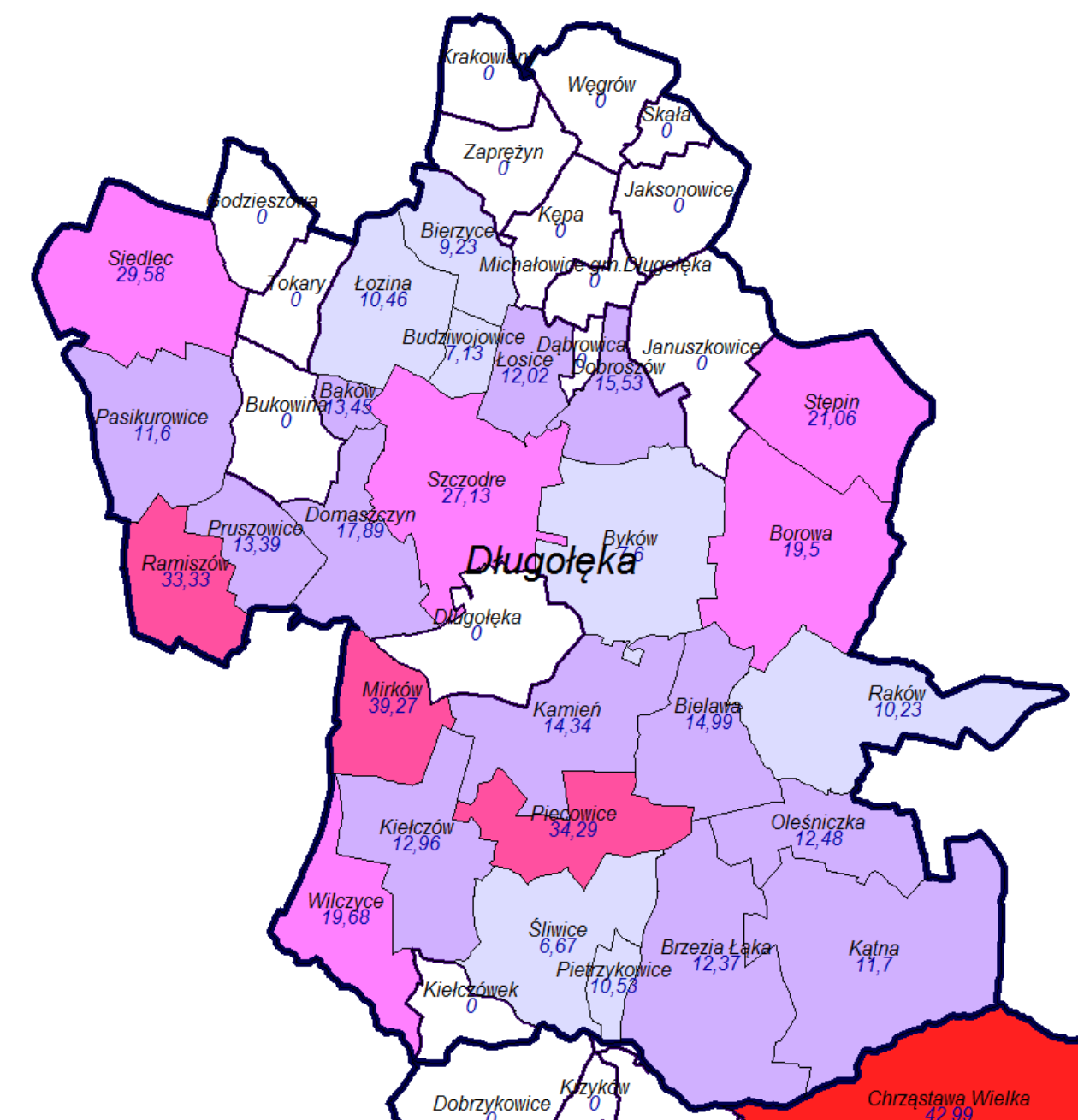
Rys. 47. Poziom cen transakcyjnych gruntów rolnych w gminie Żórawina z uogólnieniem do obrębów

2. Mapy rozkładu cen transakcyjnych dla terenów przeznaczonych na cele nierolne.

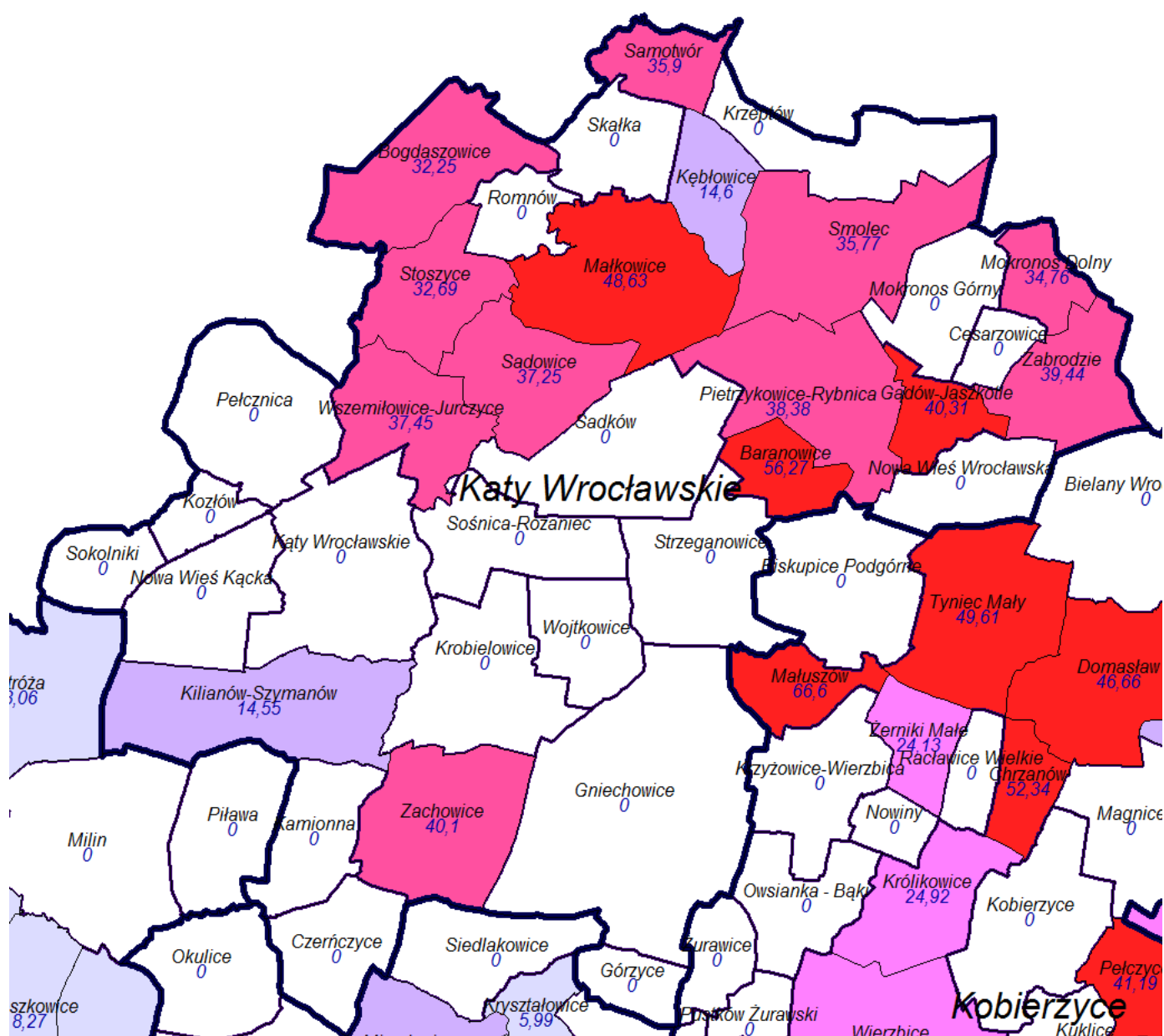
Mapy rozkładu cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych przeznaczonych w studium pod rolne, ale o cenach odstających w górę, z uogólnieniem do obrębów pokazano natomiast na rys. od 48 do 54.



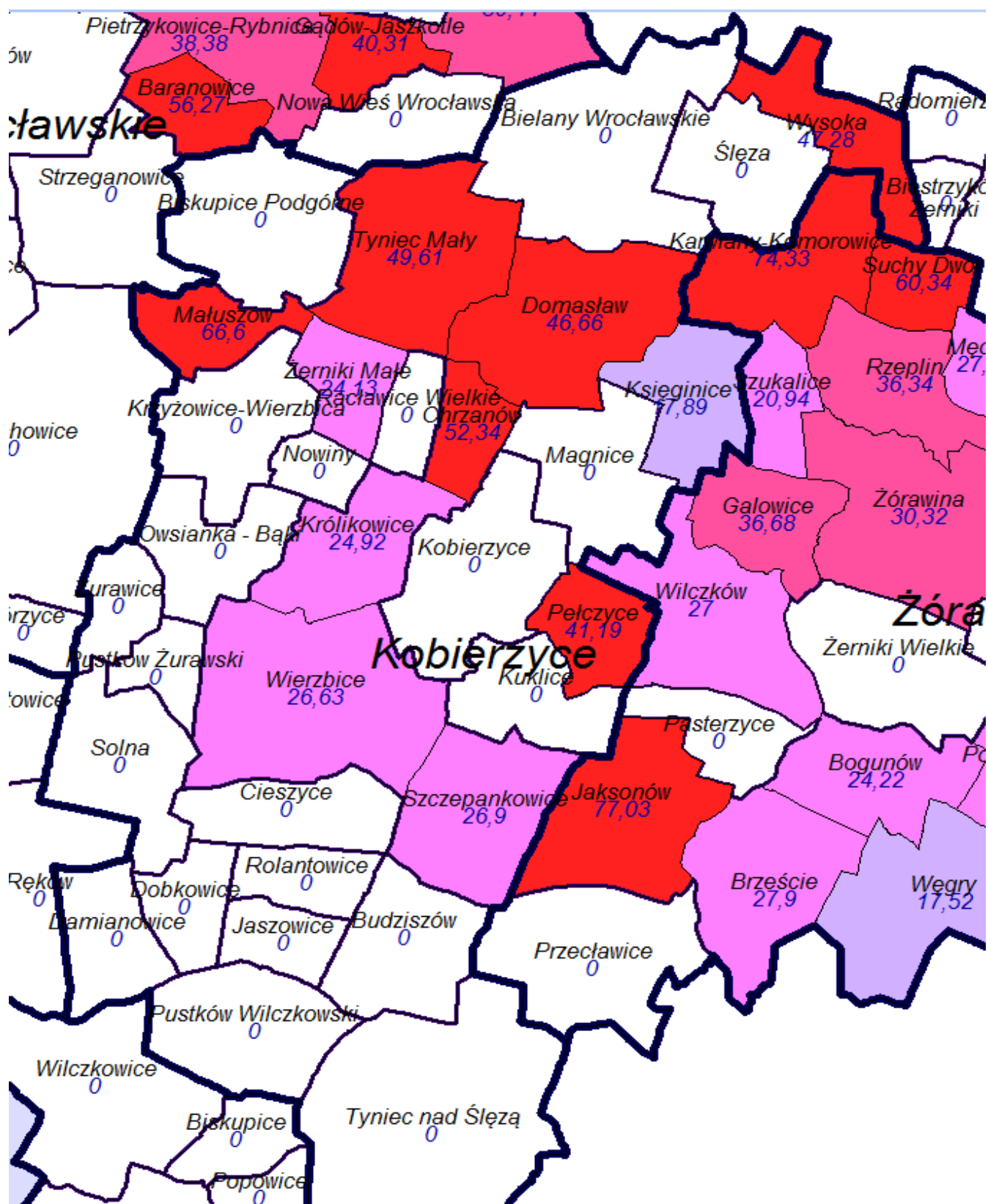
Rys. 48. Poziom cen transakcyjnych gruntów rolnych z planowanym innym przeznaczeniem w gminie Czernica z uogólnieniem do obrębów



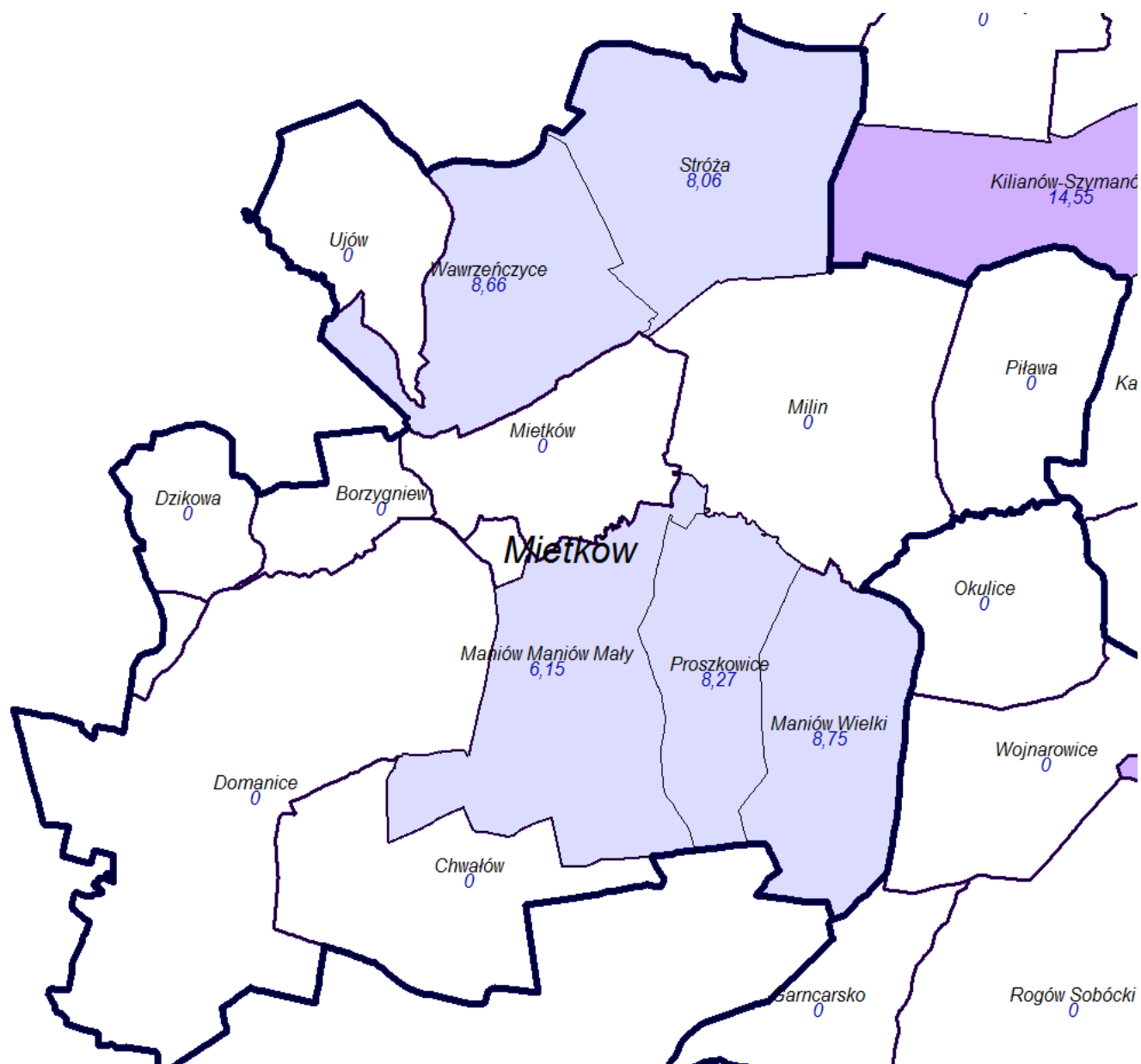
Rys. 49. Poziom cen transakcyjnych gruntów rolnych z planowanym innym przeznaczeniem w gminie Długoleka z uogólnieniem do obrębów



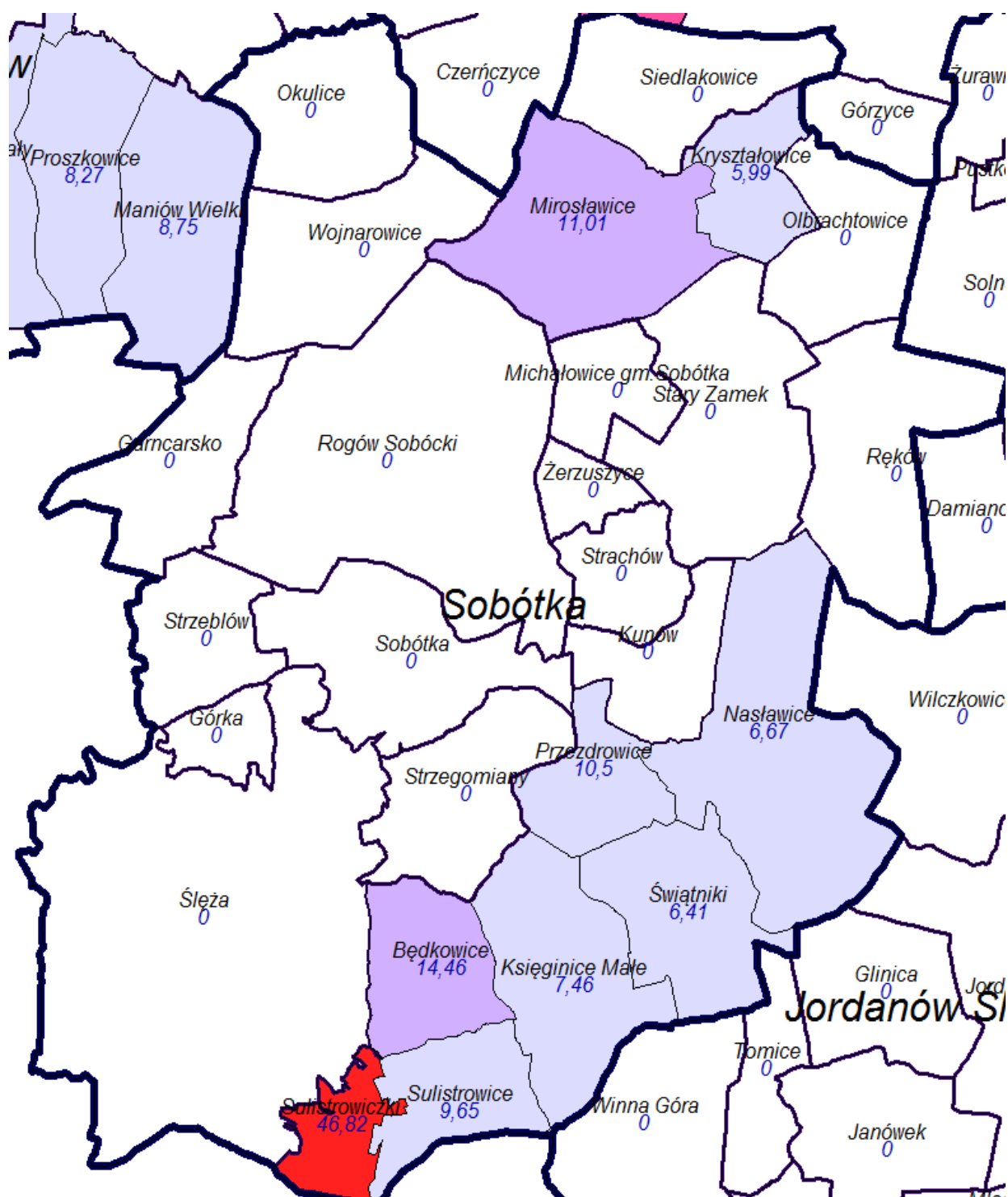
Rys. 50. Średnie ceny transakcyjne gruntów rolnych (specjalnego przeznaczenia), po uogólnieniu ich dla poszczególnych obrębów gminy Kąty



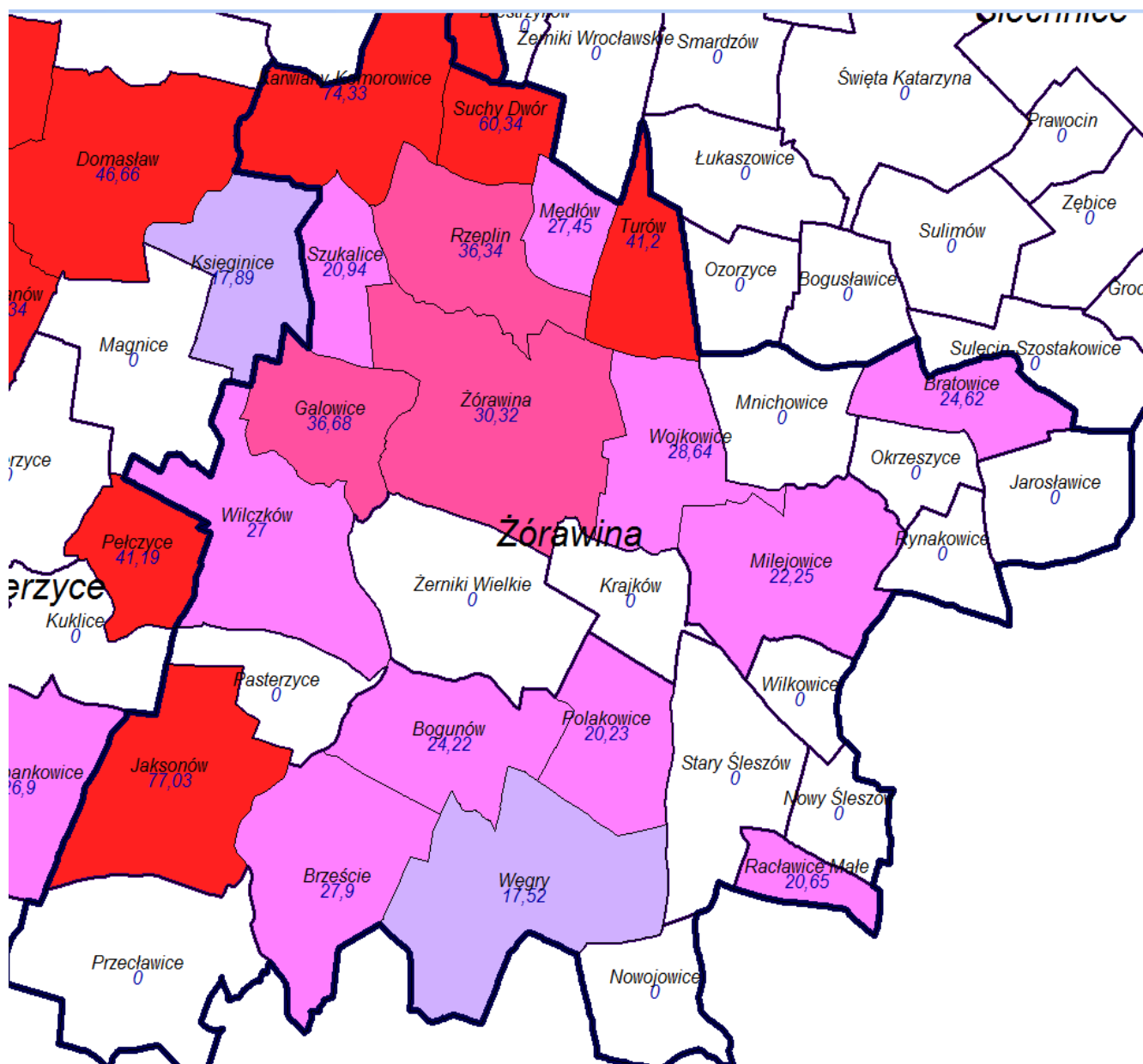
Rys. 51. Poziom cen transakcyjnych gruntów rolnych specjalnych w gminie Kobierzyce z uogólnieniem do obrębów.



Rys. 52. Poziom cen transakcyjnych gruntów rolnych specjalnego przeznaczenia w gminie Miętków z uogólnieniem do obrębów



Rys. 53. Średnie ceny transakcyjne gruntów rolnych specjalnego przeznaczenia dla poszczególnych obszarów gminy Sobótka

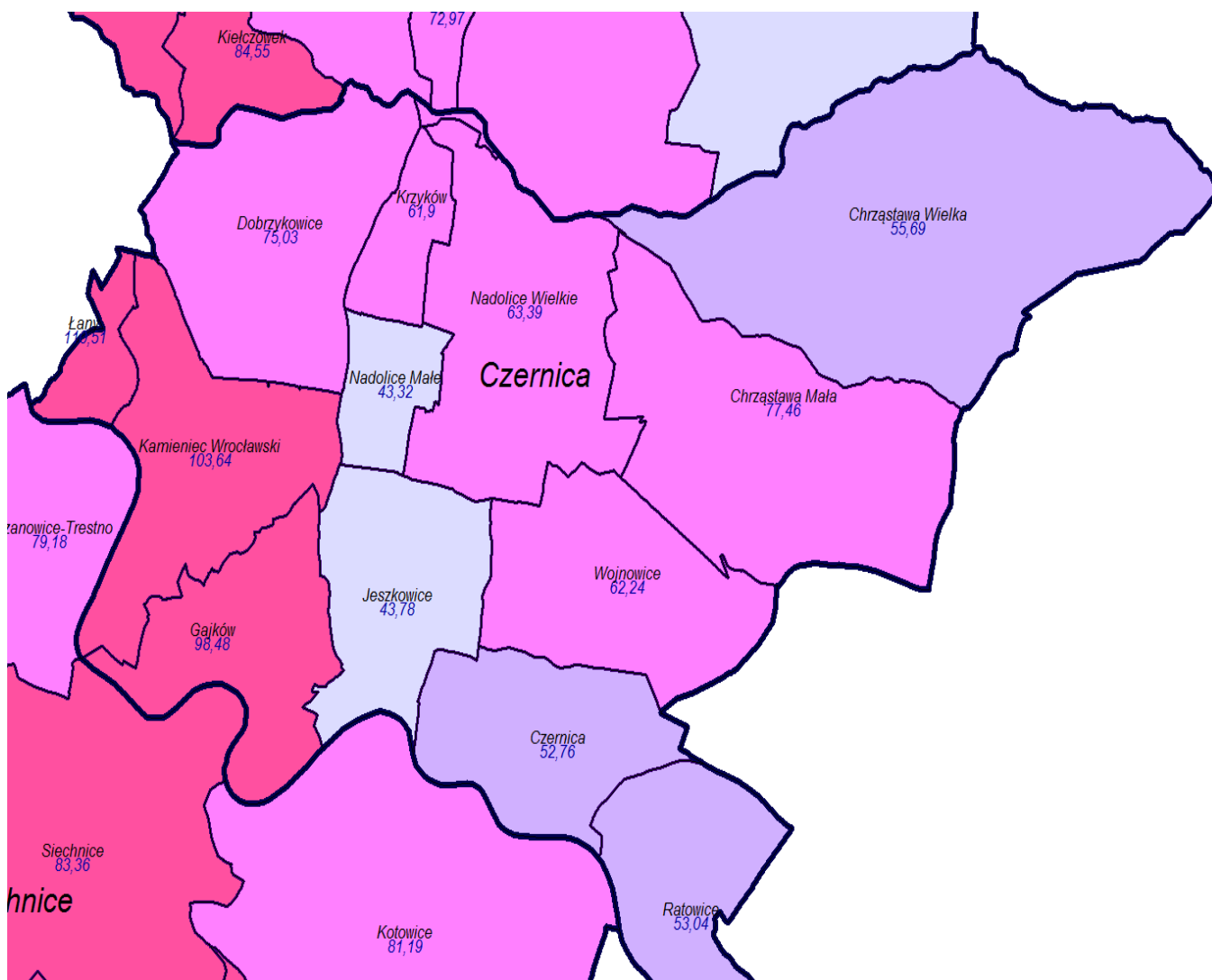


Rys. 54. Poziom cen transakcyjnych gruntów rolnych w gminie Żórawina przeznaczonych pod lokaty kapitału, z uogólnieniem do obrębów

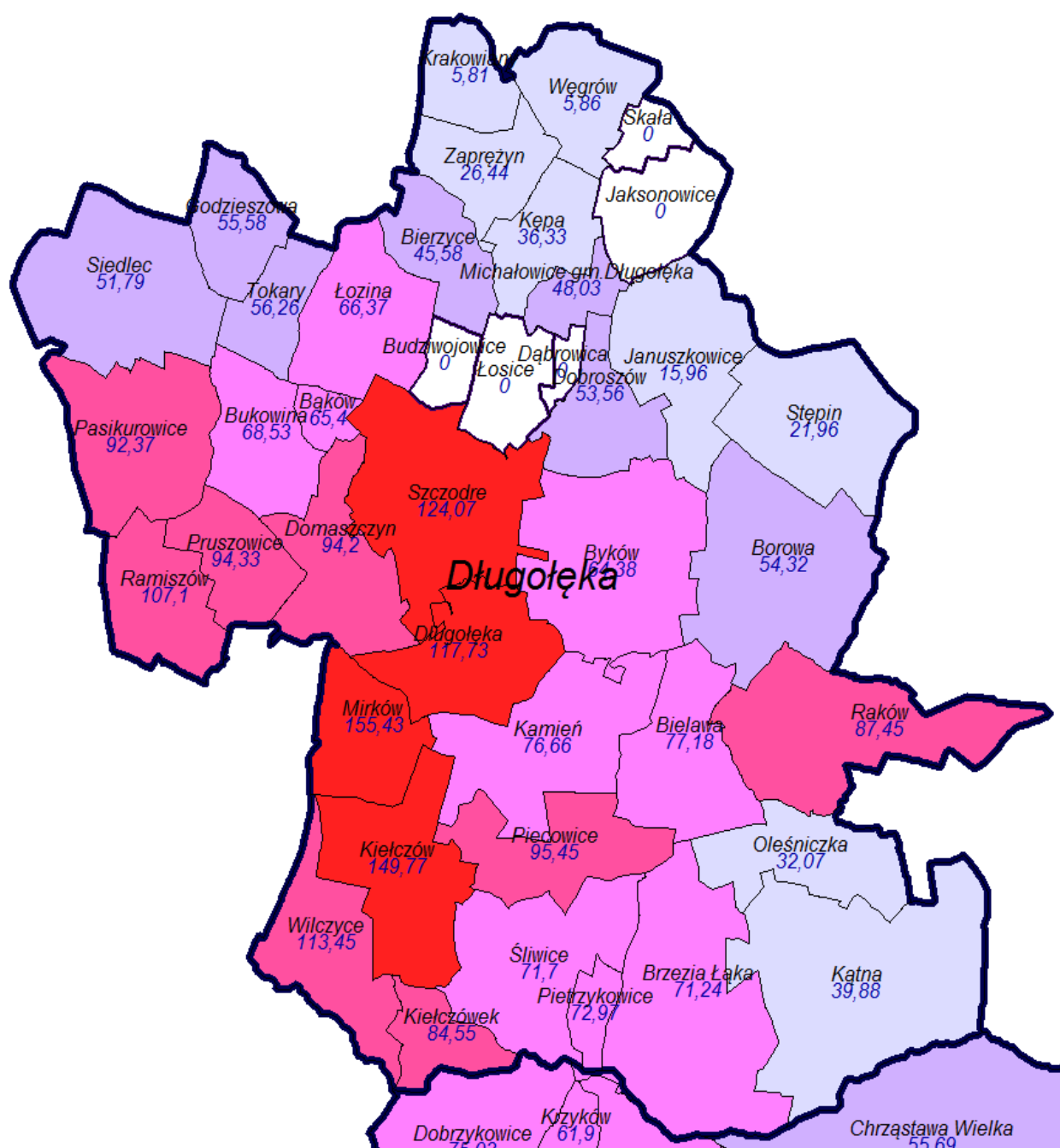
VIII. Sporządzenie mapy rozkładu cen transakcyjnych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Mapy cen gruntów przeznaczonych pod przedstawiono na rysunkach od 55 do 63.

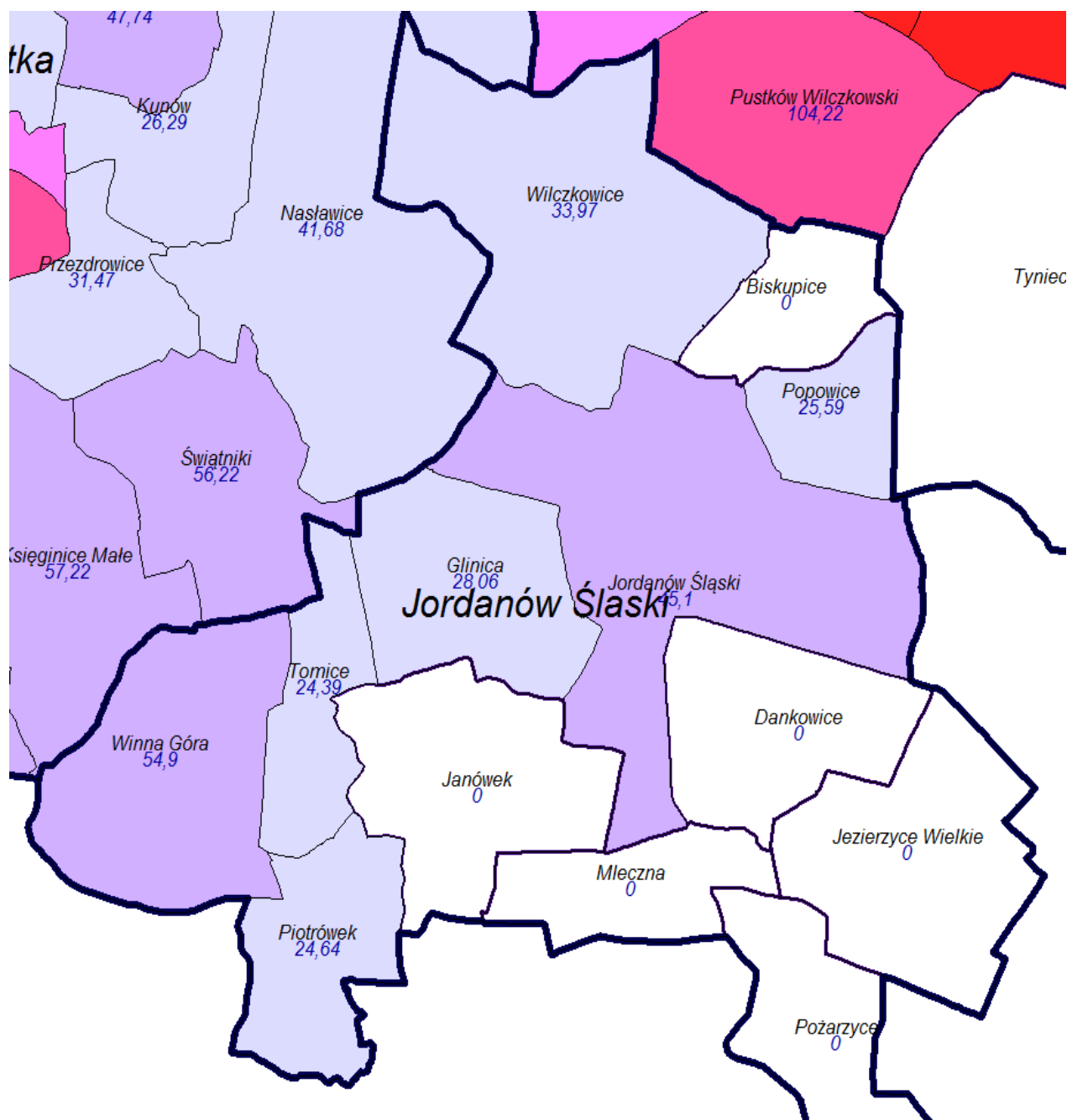
Na mapach tych widać wyraźnie, że koncentracja budownictwa mieszkaniowego w gminie występuje w gminach Katy Wrocławskie, Kobierzyce oraz Długołęka.



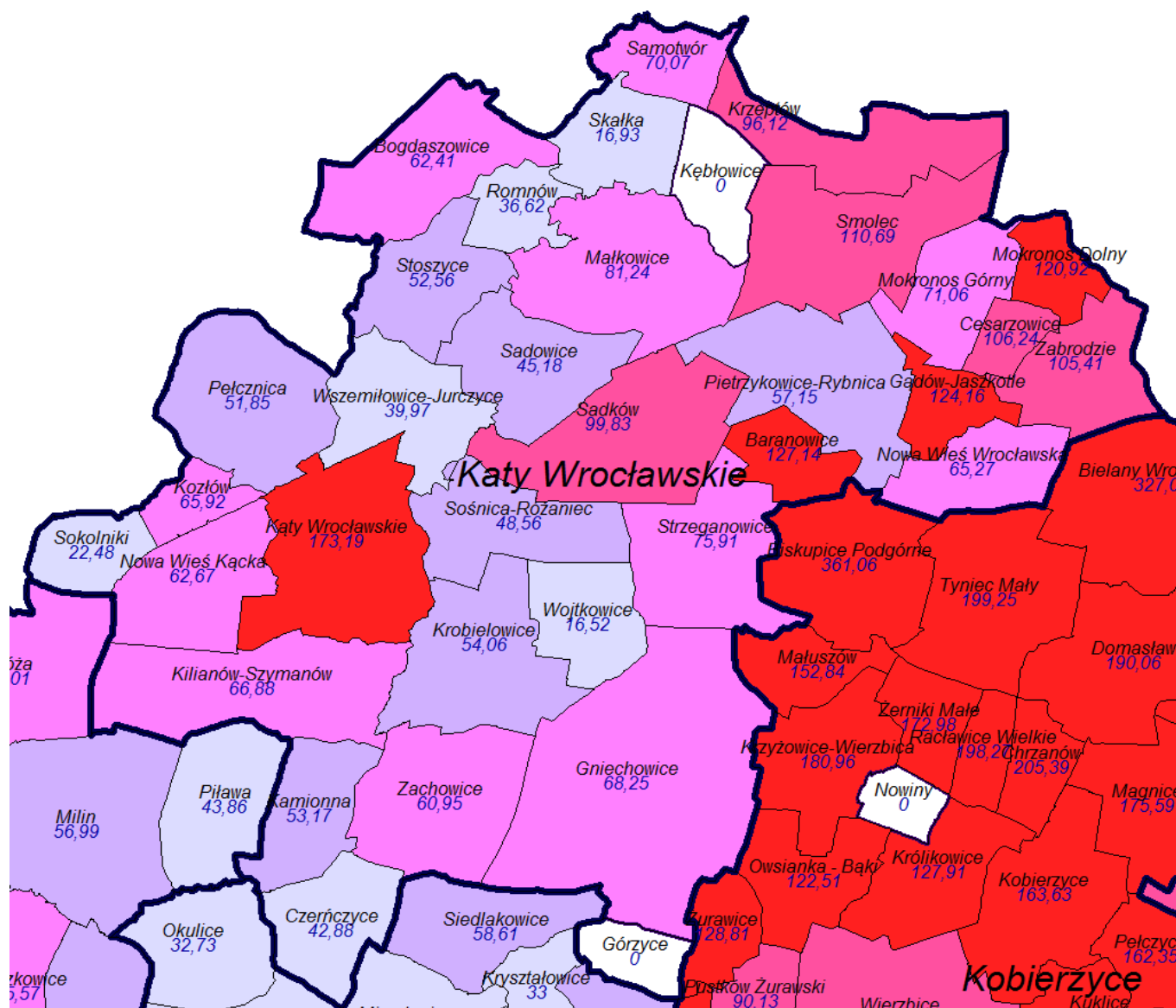
Rys. 55. Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową w gminie Czernica z uogólnieniem do granic obrębów.



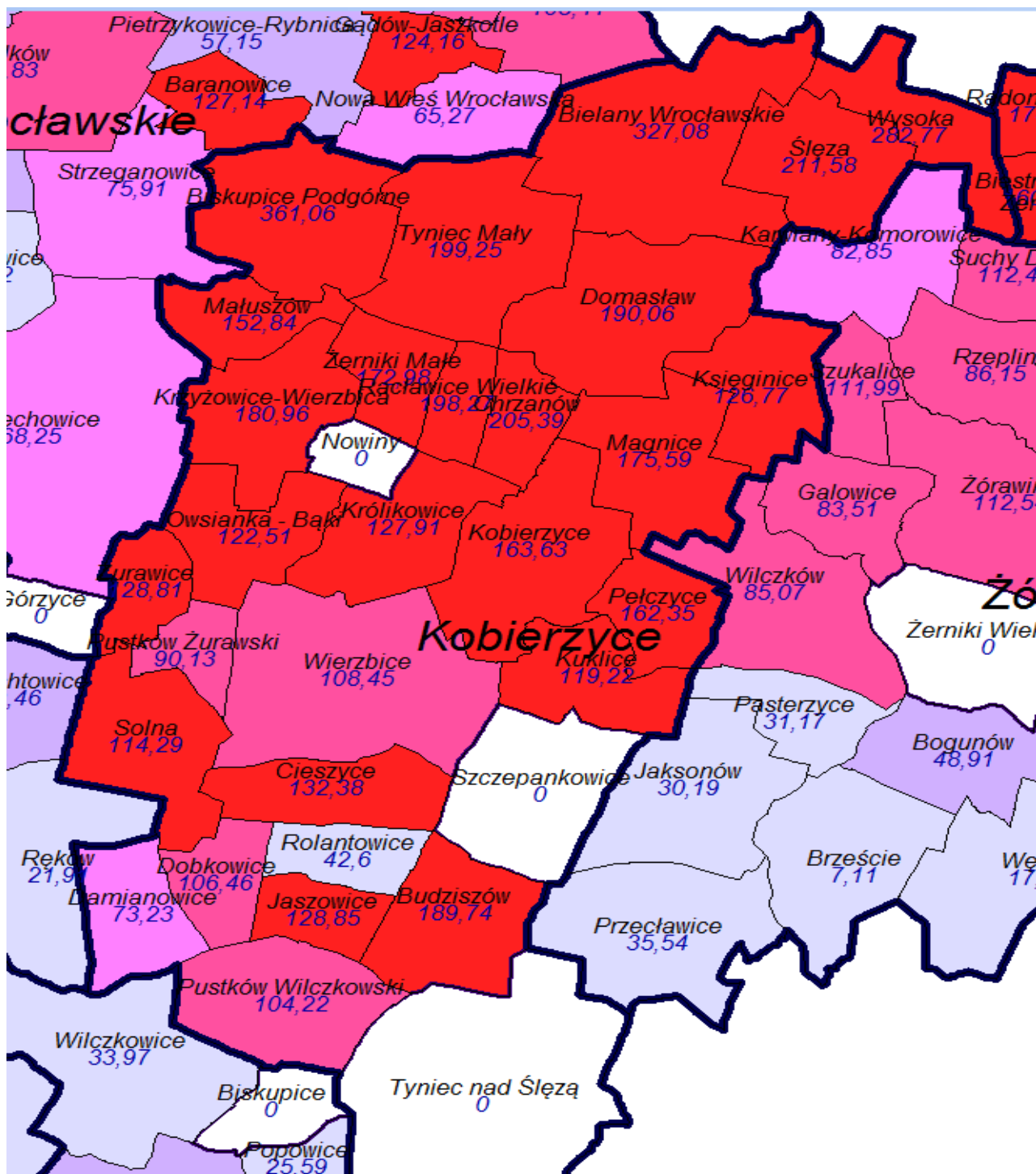
Rys.56. Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową w gminie Długołęka z uogólnieniem do obrębów.



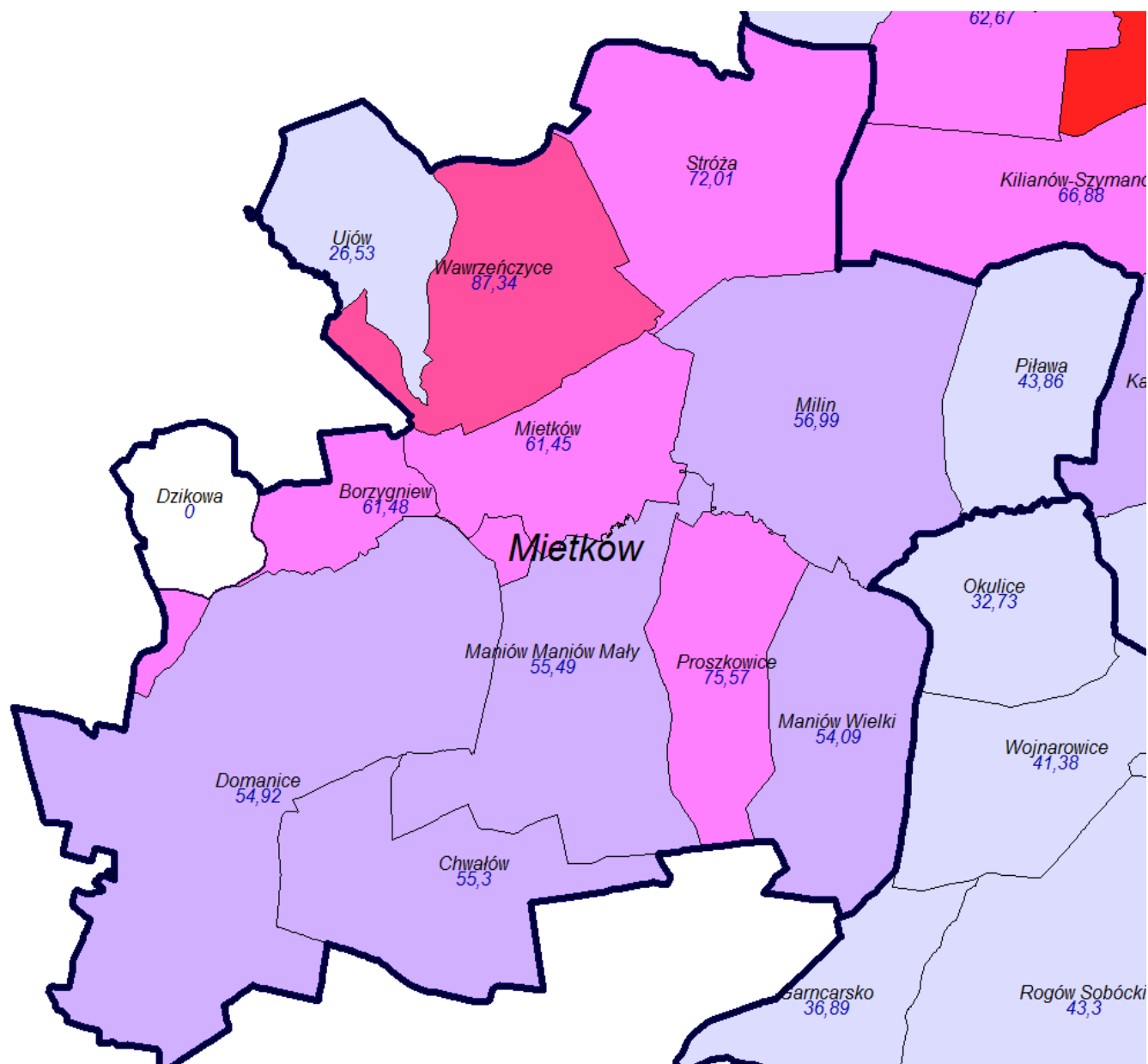
Rys. 57. Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową w gminie Jordanów Śląski z uogólnieniem do brębów



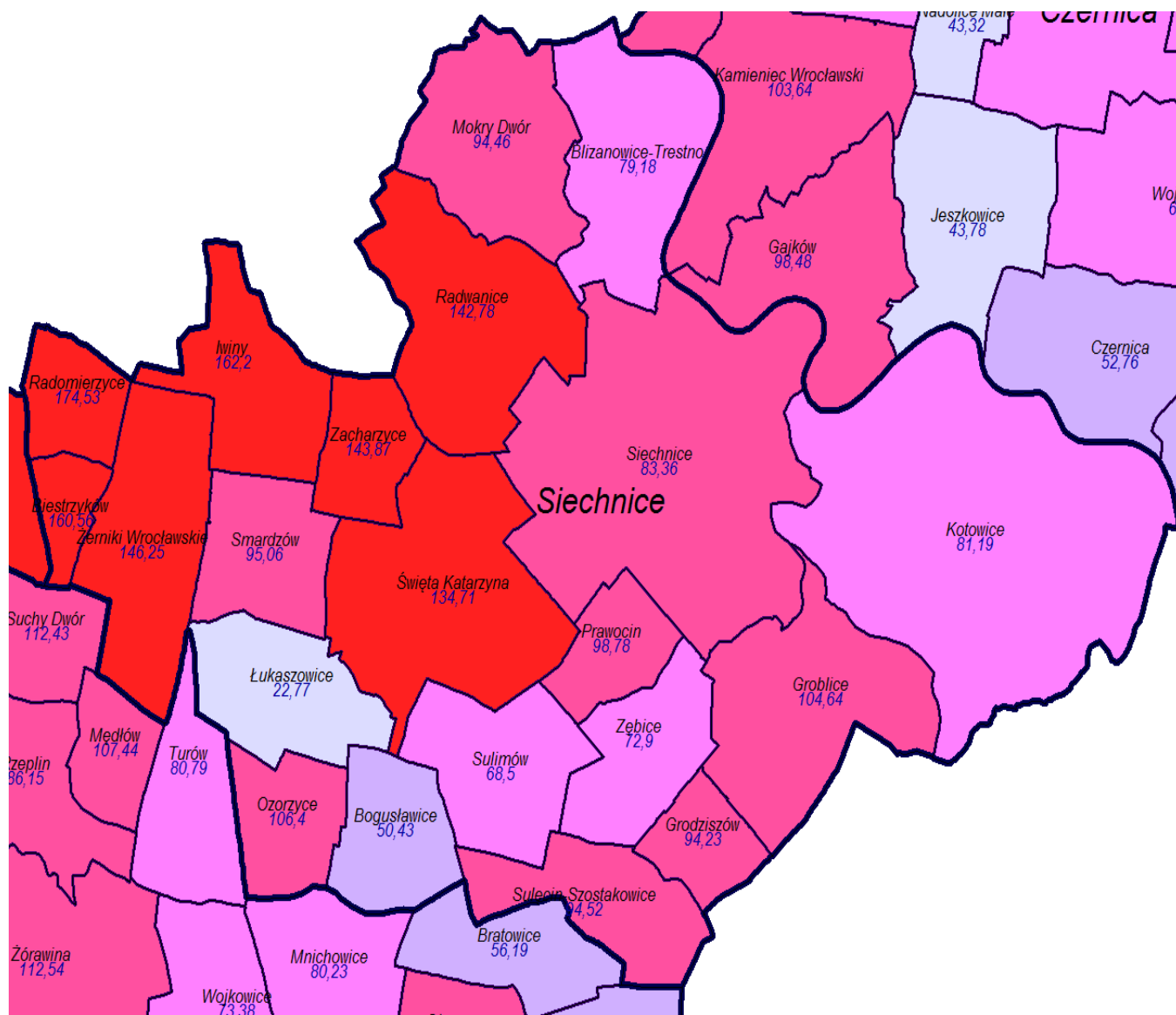
Rys. 58. Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową w gminie Kąty z uogólnieniem do obrębów.



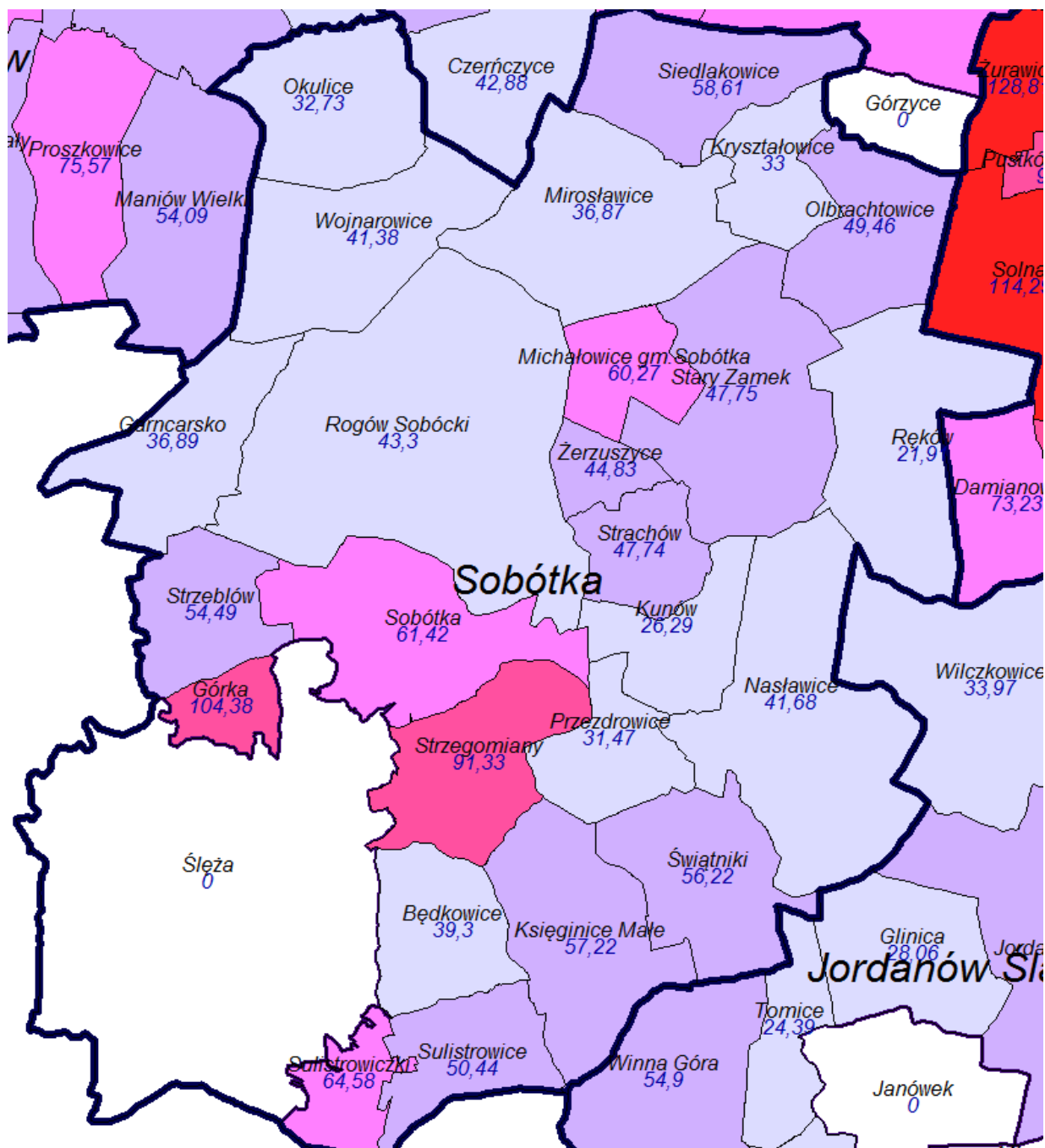
Rys. 59. Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową w gminie Kobierzyce z uogólnieniem do obrębów.



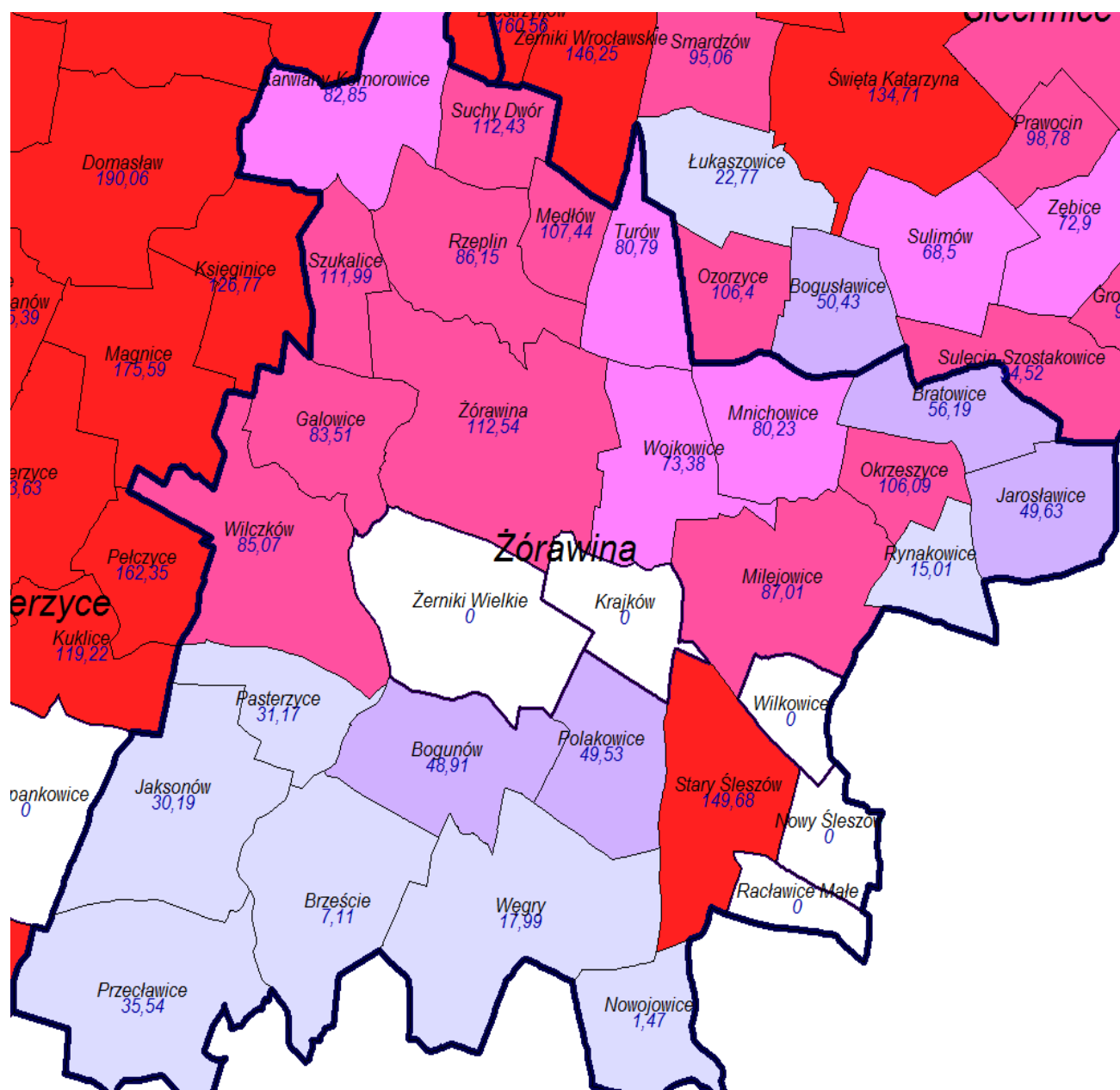
Rys. 60. Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową w gminie Miętków z uogólnieniem do obrębów.



Rys. 61. Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową w gminie Siechnice z uogólnieniem do obrębów.



Rys. 62. Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową w gminie Sobótka z uogólnieniem do obrębów.

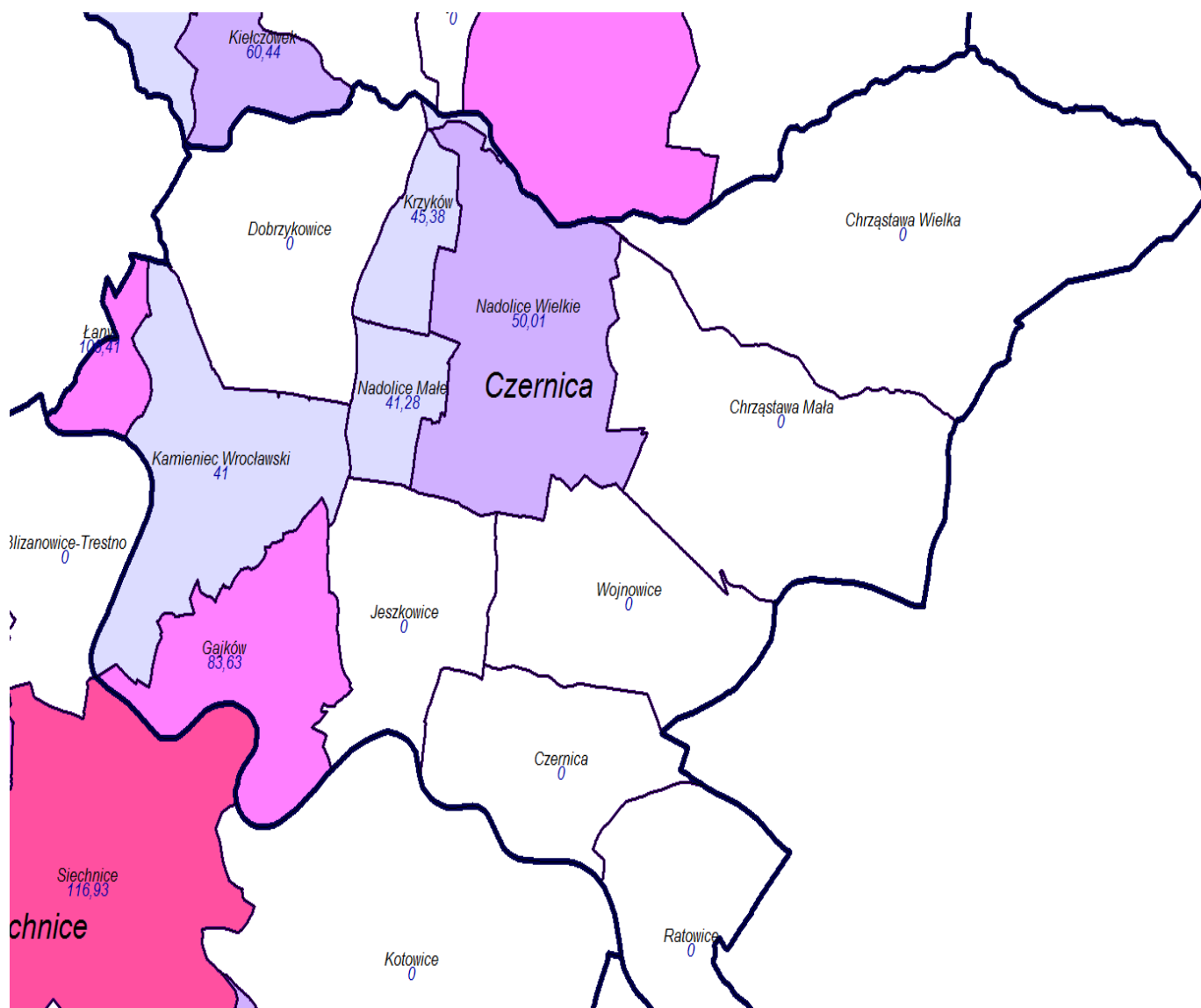


Rys. 63. Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową w gminie Żórawina z uogólnieniem do obrębów.

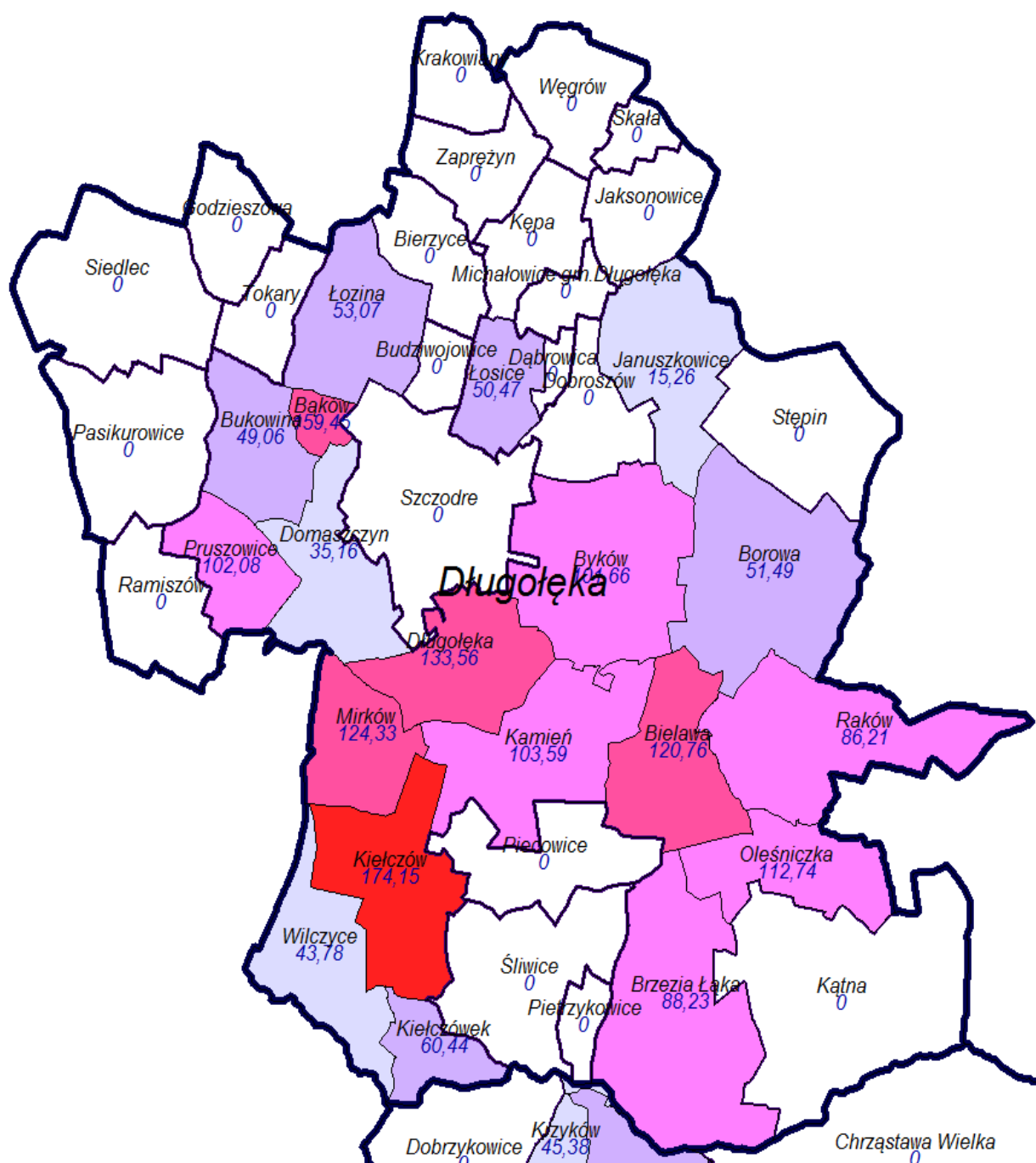
IX. Sporządzenie mapy rozkładu cen transakcyjnych dla terenów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą.

Pod aktywność gospodarczą przeznaczone są tereny głównie w Kobierzyce, Długołęka, Kąty Wrocławskie oraz Siechnice.

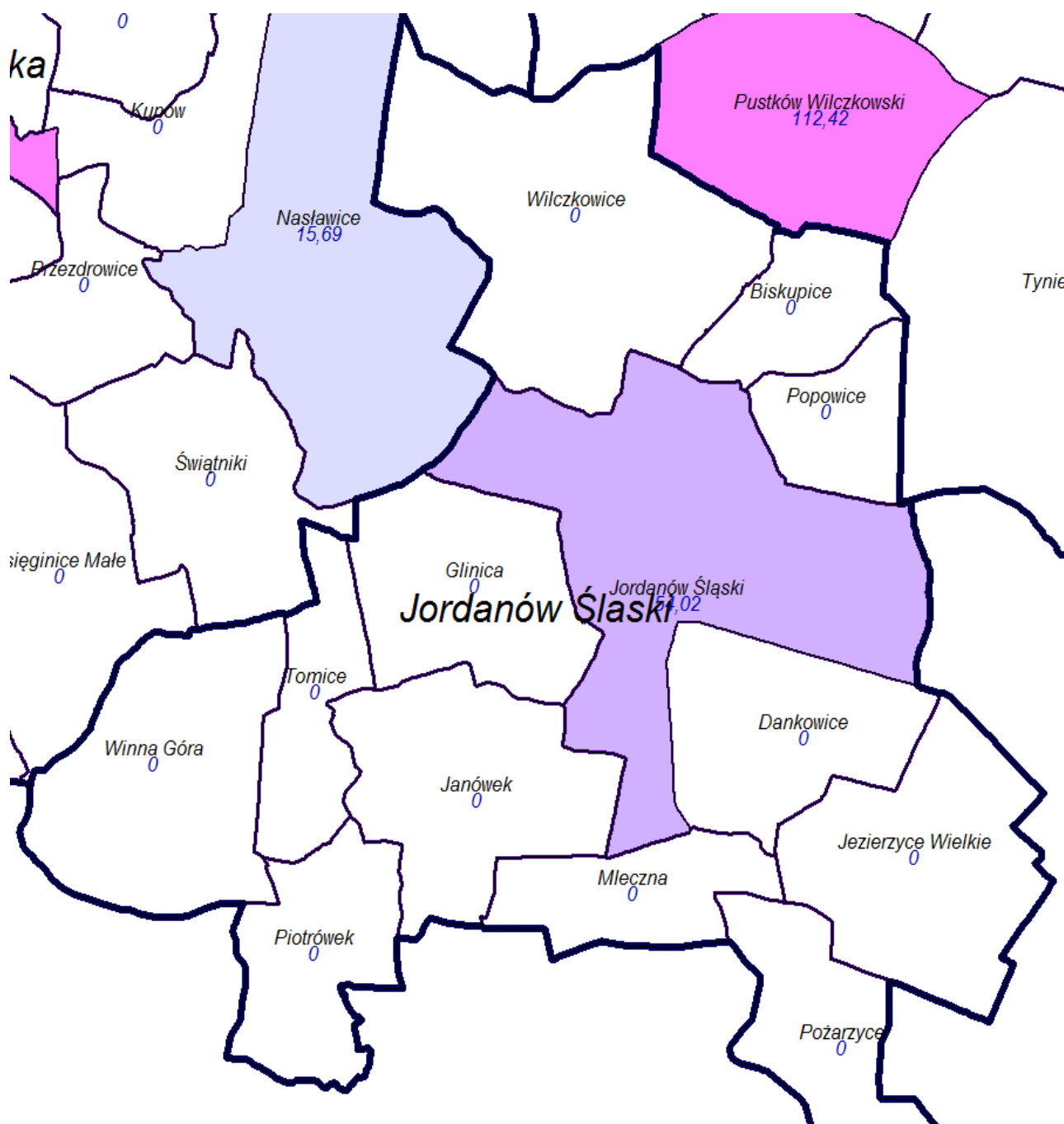
Rozmieszczenie średnich cen dla terenów aktywności gospodarczej, z uogólnieniem do obrębów, pokazano na rys. od 64 do 72



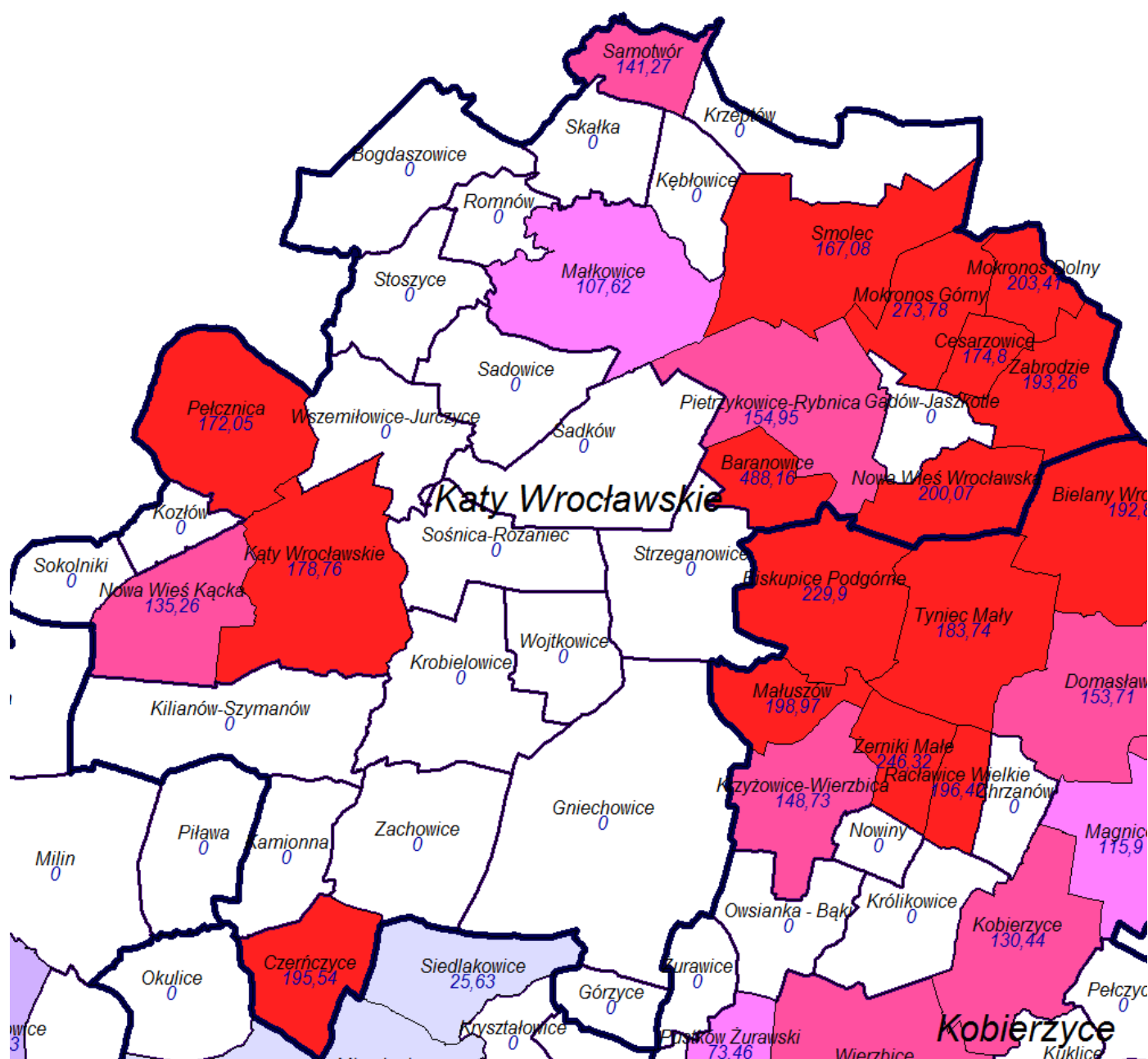
Rys. 64. Rozmieszczenie cen gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą w gminie Czernica z uogólnieniem do obrębów



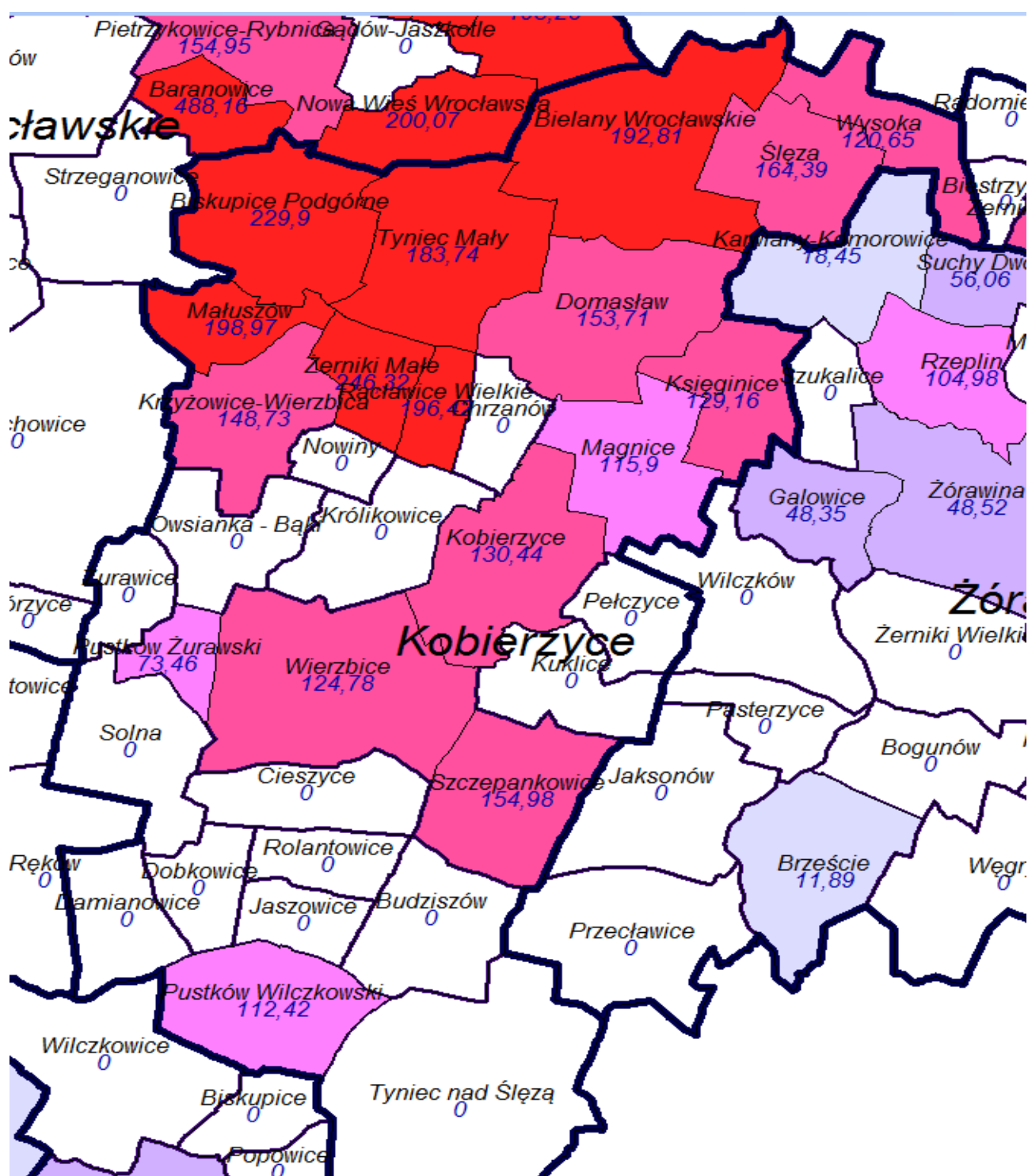
Rys. 65. Rozmieszczenie cen gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą w gminie Długołęka z uogólnieniem do obrębów



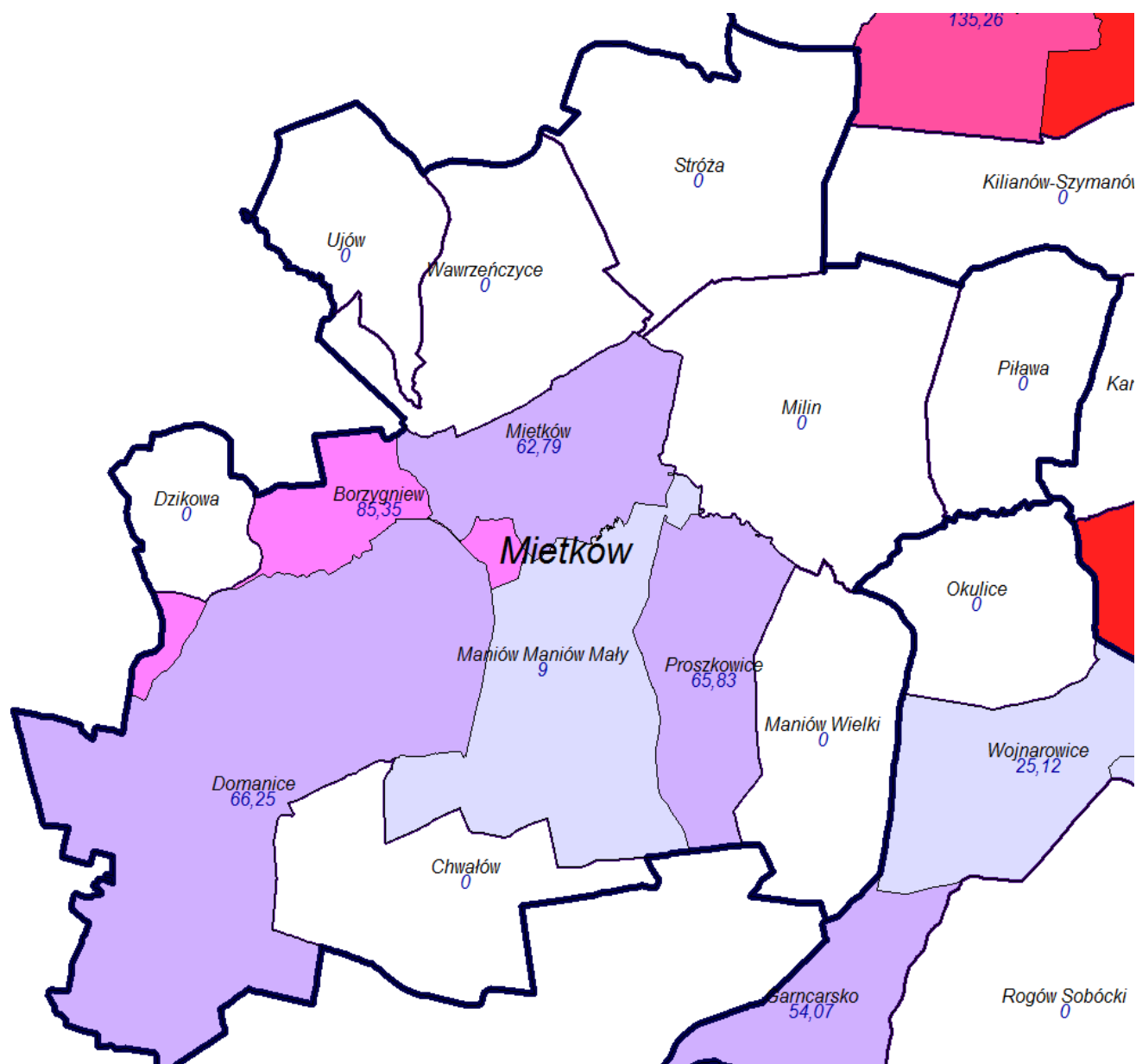
Rys. 66. Rozmieszczenie cen gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą w gminie Jordanów Śląski z uogólnieniem do obrębów.



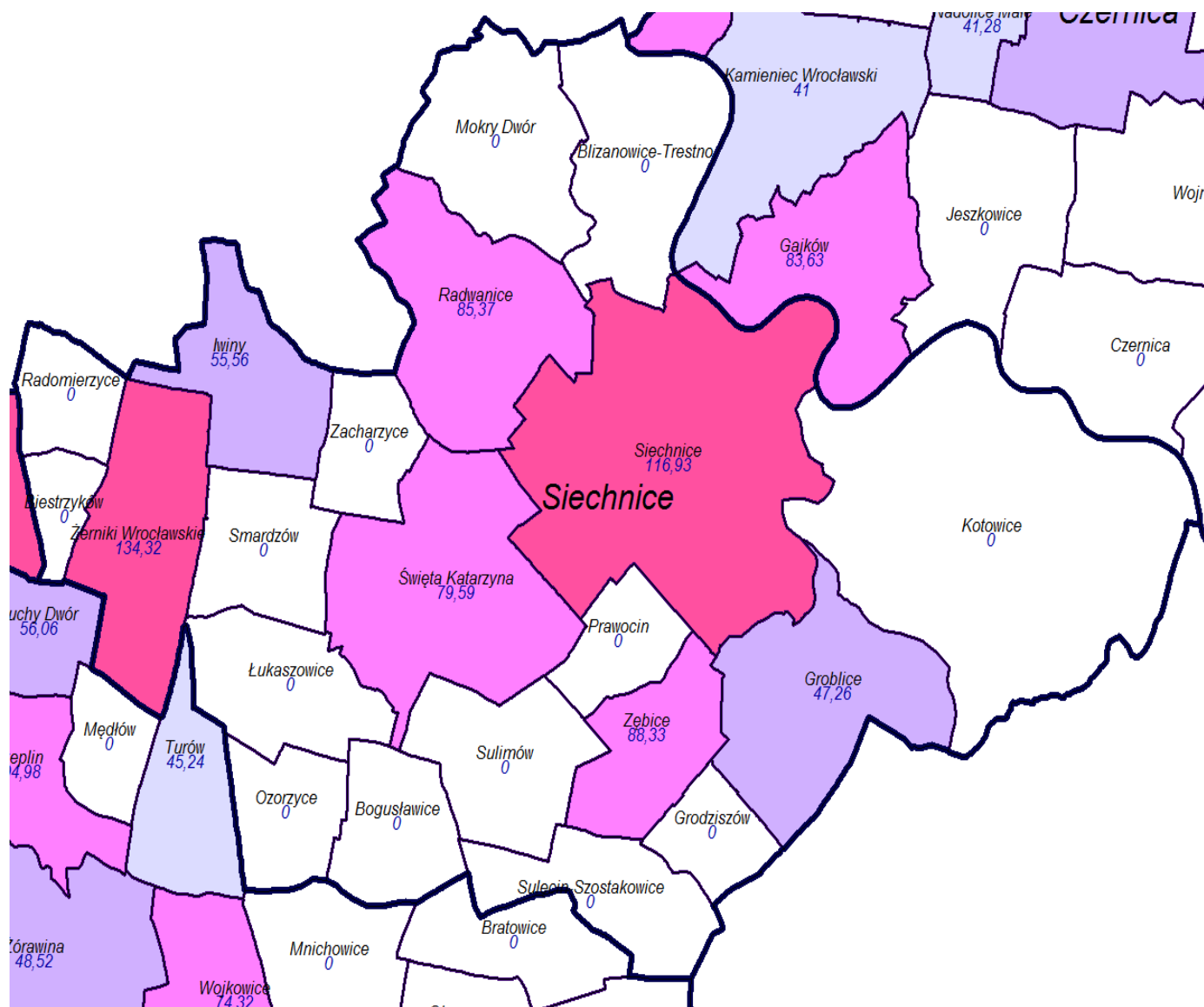
Rys. 67. Rozmieszczenie cen gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą w gminie Kąty z uogólnieniem do obrębów.



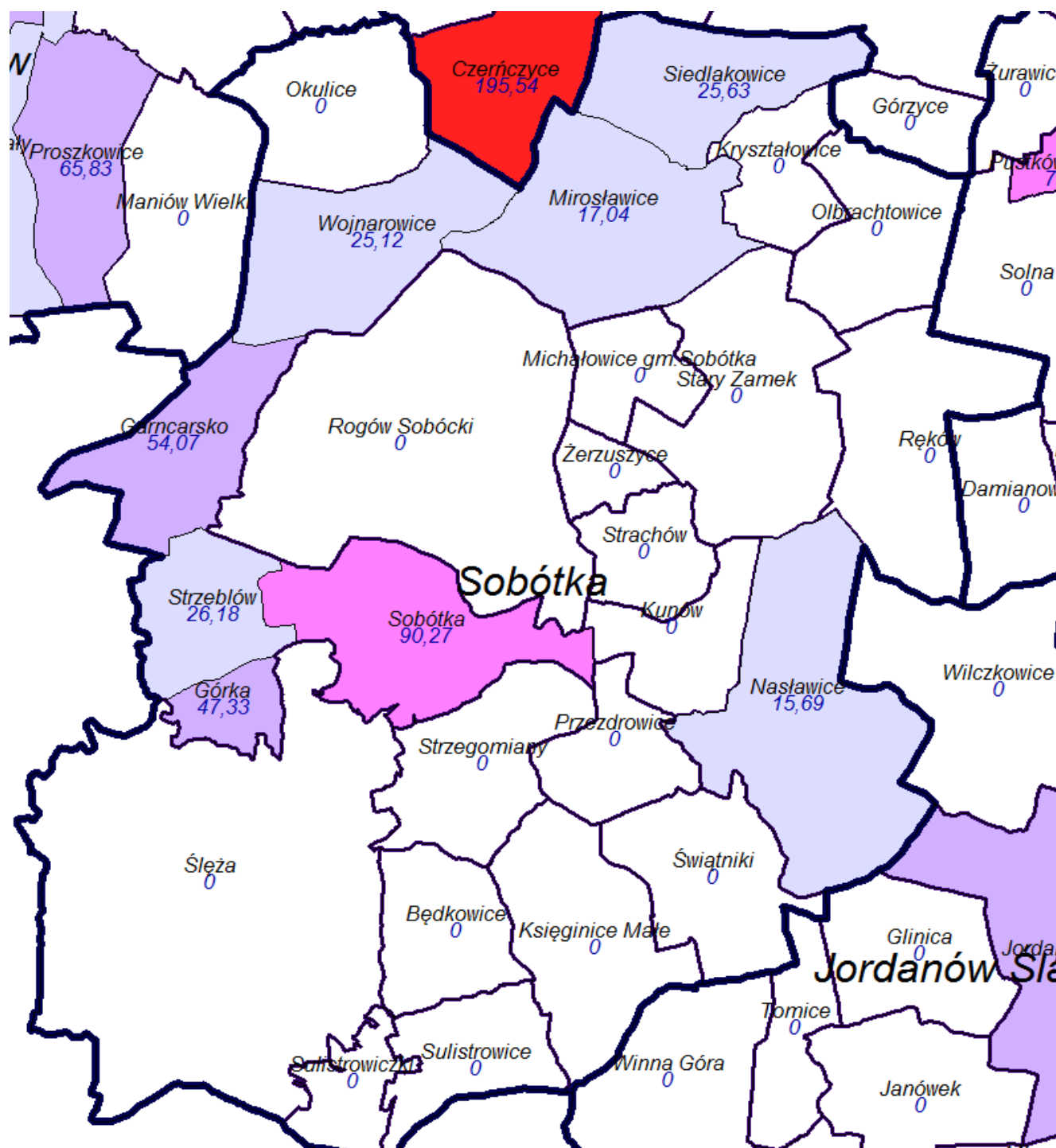
Rys. 68. Rozmieszczenie cen gruntów (z pominięciem gruntów najcenniejszych) przeznaczonych pod aktywność gospodarczą w gminie Kobierzyce z uogólnieniem do obrębów.



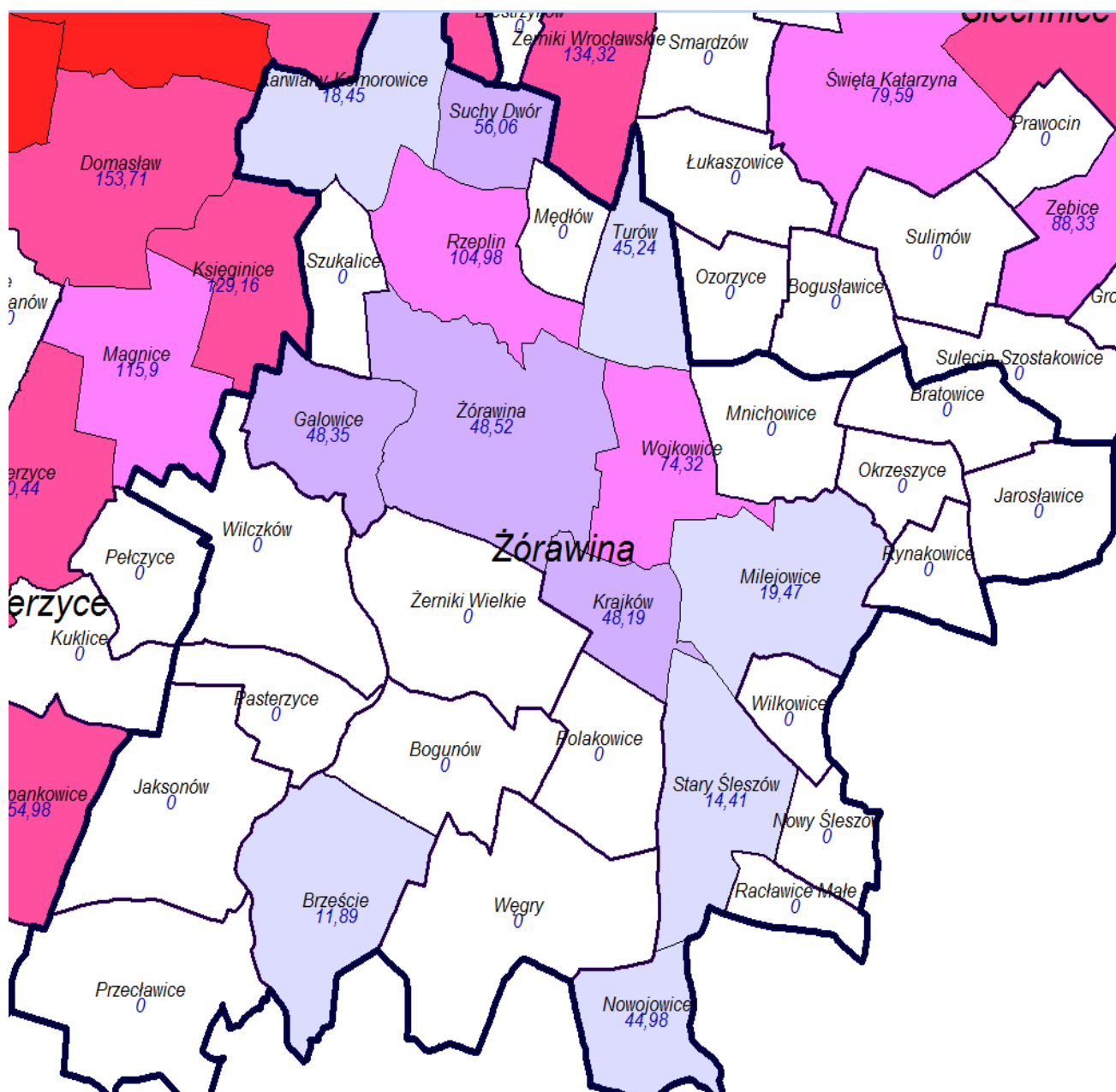
Rys. 69 . Rozmieszczenie cen gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą w gminie Miętków z uogólnieniem do obrębów



Rys. 70. Rozmieszczenie cen gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą w gminie Siechnice z uogólnieniem do obrębów.



Rys. 71. Rozmieszczenie cen gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą w gminie Sobótka z uogólnieniem do obrębów.



Rys. 72. Rozmieszczenie cen gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą w gminie Żórawina z uogólnieniem do obrębów.

Legenda

Oznaczenie koloru, przedziału wartości w złotych i ilości przypadków w skali powiatu

Mapy obrębowe

	4,2 do 26,9 (49)
	3,3 do 4,2 (38)
	2,9 do 3,3 (26)
	2,5 do 2,9 (34)
	1,3 do 2,5 (49)

Oznaczenie symboli i opisów dla map rozkładu cen gruntów rolnych:

	40,3 do 77,1 (17)
	29,6 do 40,3 (16)
	19,5 do 29,6 (19)
	11 do 19,5 (18)
	5,9 do 11 (18)

Oznaczenie symboli i opisów dla map rozkładu cen gruntów rolnych specjalnych:

	114 do 362 (39)
	83 do 114 (40)
	60 do 83 (41)
	44 do 60 (38)
	1 do 44 (43)

Oznaczenie symboli i opisów dla map rozkładu cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową:

	115,8 do 115,9 (1)
	98,1 do 115,8 (1)
	76,2 do 98,1 (1)
	38,3 do 76,2 (1)

Oznaczenie symboli i opisów dla map rozkładu cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową letniskową:

	99,2 do 130,7 (1)
	84,2 do 99,2 (3)
	70,2 do 84,2 (2)
	46,8 do 70,2 (2)

Oznaczenie symboli i opisów dla map rozkładu cen gruntów pod zabudowę rolniczą:

	167 do 489 (17)
	116 do 167 (17)
	73 do 116 (19)
	47 do 73 (18)
	9 do 47 (18)

Oznaczenie symboli i opisów dla map rozkładu cen gruntów pod zabudowę mieszkalno-usługową:

	167 do 489 (17)
	116 do 167 (17)
	73 do 116 (19)
	47 do 73 (18)
	9 do 47 (18)

Oznaczenie symboli i opisów dla map rozkładu cen gruntów pod aktywność gospodarczą:

	300 do 538 (1)
	9 do 100 (1)

Oznaczenie symboli i opisów dla map rozkładu cen gruntów pod aktywność gospodarczą szczególnie cenne:

	51,3 do 52 (1)
	40,3 do 51,3 (1)
	30 do 40,3 (1)
	15,7 do 30 (2)

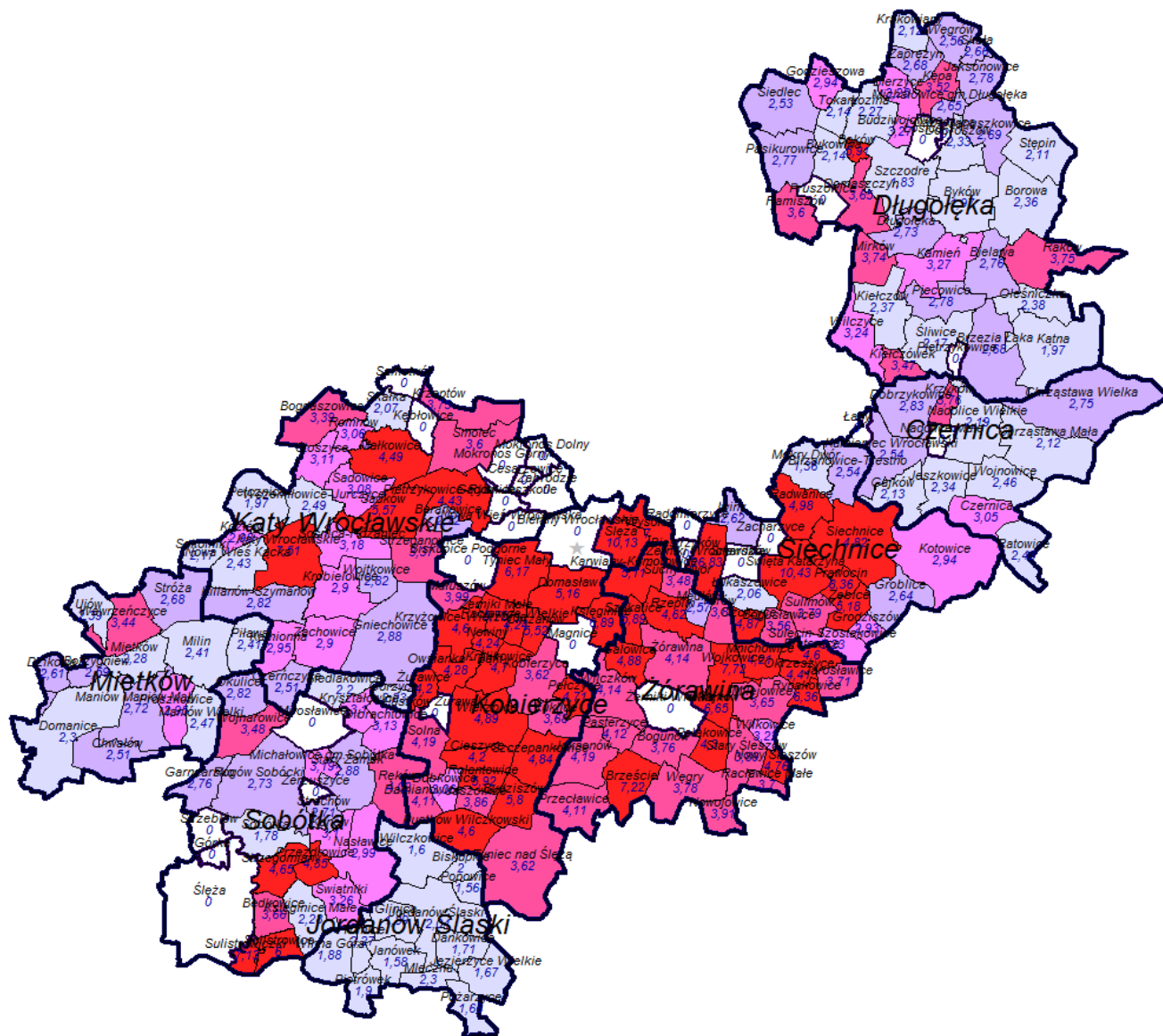
Oznaczenie symboli i opisów dla map rozkładu cen gruntów pod usługi krajobrazowe:

X. Mapy rozkładu cen gruntów w skali powiatu

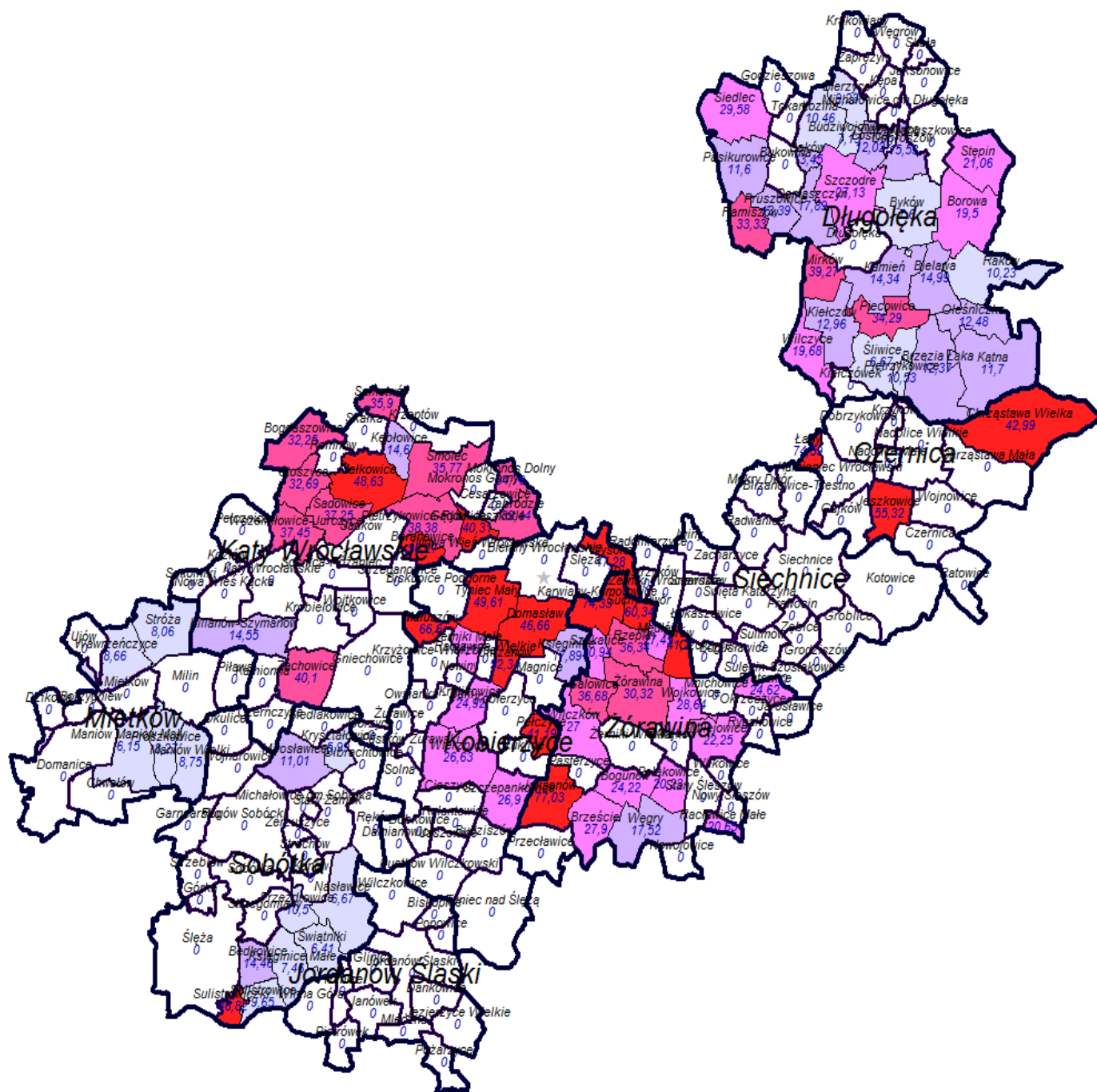
W skali Powiatu, rozkłady cen gruntów o różnym przeznaczeniu pokazano na rysunkach od 73 do 76.

Intensywność i rozkład przestrzenny kolorów wskazuje, że:

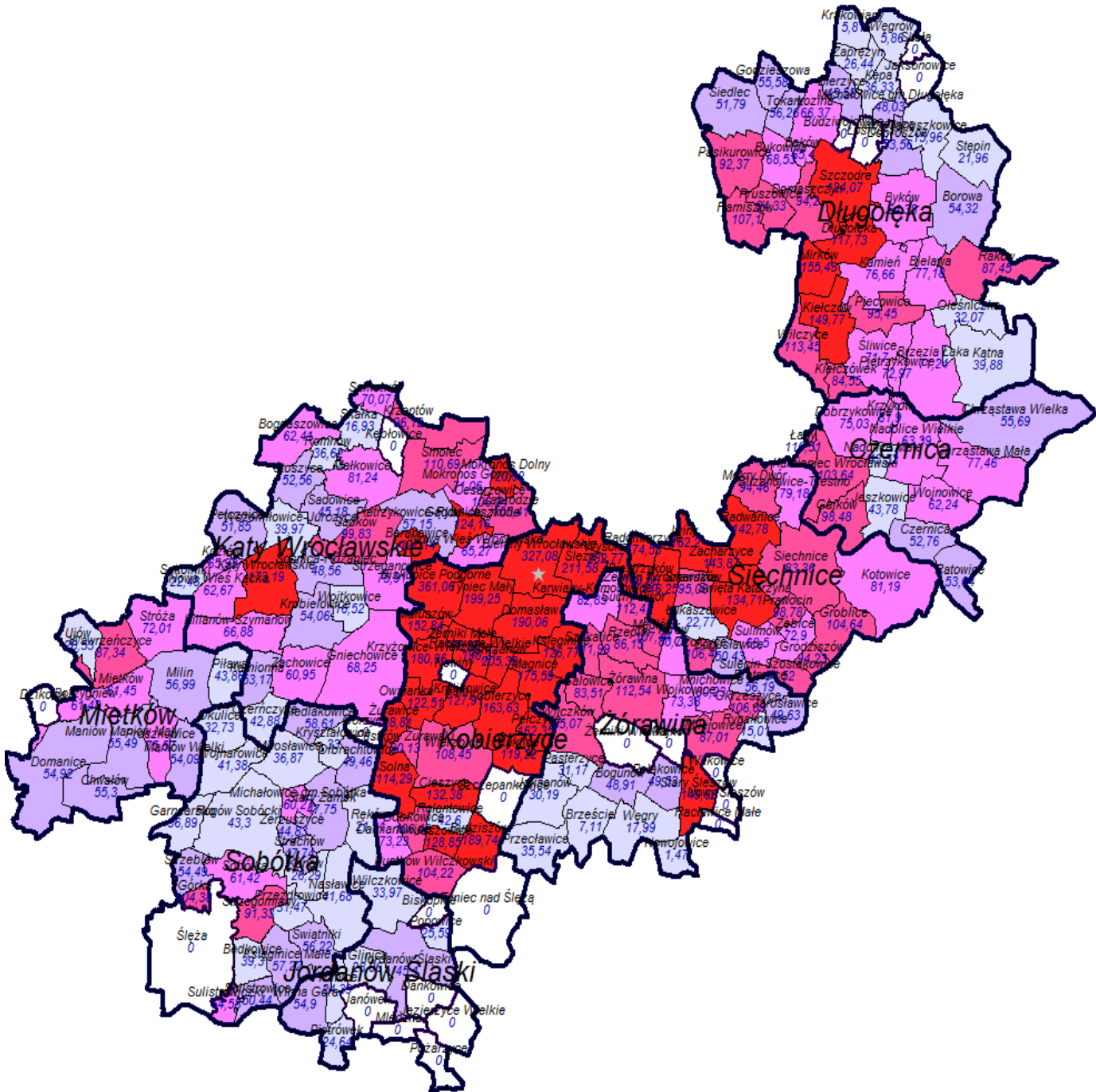
1. Najwyższy poziom cen gruntów rolnych mamy w gminach Kobierzyce, Żórawina, Siechnice i Kąty Wrocławskie.
2. Najniższe ceny gruntów rolnych są w gminach Jordanów Śląski, Czernica oraz Mietków
3. Najwięcej lokat w grunty rolne mamy w gminach Kobierzyce, Kąty Wrocławskie, Żórawina oraz Długołęka.
4. Najdroższe tereny mieszkaniowe mamy w gminach Kobierzyce, Siechnice i Długołęka.
5. Najwyższe ceny terenów pod aktywność gospodarczą mamy w gminach Kąty Wrocławskie i Kobierzyce



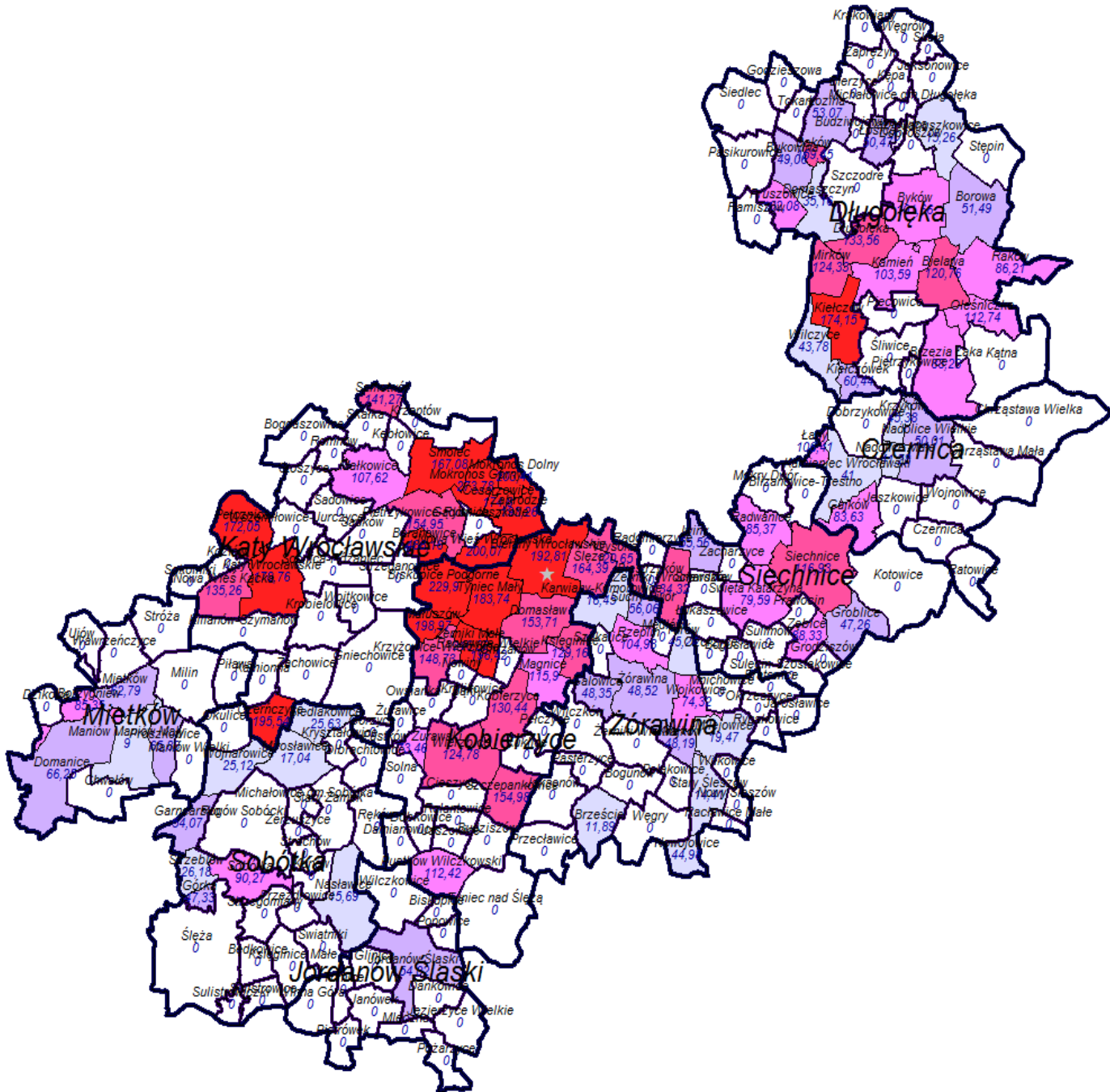
Rys 73. Mapa rozkładu cen gruntów rolnych w powiecie wrocławskim na koniec roku 2012



Rys 74. Mapa rozkładu cen gruntów rolnych (z planowaną zmianą przeznaczenia) w powiecie wrocławskim na koniec roku 2012



Rys 75. Mapa rozkładu cen terenów mieszkaniowych w powiecie wrocławskim na koniec roku 2012



Rys 76. Mapa rozkładu cen terenów pod aktywność gospodarczą w powiecie wrocławskim na koniec roku 2012

XI. Podsumowanie

1. Analiza rejestru cen i wartości nieruchomości.

Rejestry prowadzone są zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem o ewidencji gruntów i budynków. Duże znaczenie ma wprowadzanie informacji o częściach składowych nieruchomości będącej przedmiotem transakcji. Minusem jest fakt, że nie dla każdej transakcji zapisywane jest, obowiązujące w momencie transakcji, przeznaczenie terenu w MPZP lub studium uwarunkowań.

Dla części transakcji nie podano przeznaczenia terenu, stąd konieczne było wykorzystanie obowiązującego, w czasie transakcji, studium uwarunkowań.

2. Studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy.

Gminy posiadają aktualne, opracowane przeważnie w roku 2012 lub w latach 2005-2006, studia uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania. Daty opracowania studium mogły spowodować, że dla części obrębów, transakcje rejestrowane w latach 2001-2012, były zawierane w oparciu o poprzednie przeznaczenie terenu.

W niektórych obrębach widoczna jest grupa transakcji, w których ceny gruntów rolnych odbiegają znacznie od cen średnich. Można z tego wnioskować, że sprzedający i kupujący, którzy przeprowadzali transakcje w oparciu o nieobowiązujące jeszcze studium uwarunkowań, mieli wgląd w planowane ustalenia studium.

Dla celów prawidłowej gospodarki ziemią oraz wiarygodnej wyceny ziemi, niezbędne jest posiadanie, przez Starostwo Powiatowe, zwektoryzowanych planów zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań.

W wyniku opracowania, ustalono i wprowadzono informację ze studiów do katastru nieruchomości jako informacji dodatkowej do każdej działki ewidencyjnej. Powinno to usprawnić sam proces wprowadzania danych o transakcjach oraz dokonywanie późniejszych analiz przestrzennych.

Gminy wyraźnie zmierzają do zwiększenia powierzchni zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W studiach uwarunkowań, znaczne powierzchnie przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową oraz pod aktywność gospodarczą.

W celu udokumentowania stanu rzeczy przeprowadzono analizę terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, aktywność gospodarczą i usługi, ale jeszcze nie zabudowanego. Wyniki analiz przedstawiono w tabeli 13, 14 i 15

3. Automatyzacja procesu analiz.

Proces przeprowadzania analiz obrotu gruntami dla gminy i powiatu można praktycznie zautomatyzować od momentu weryfikacji rejestru cen i wartości nieruchomości, czy wybrania nieruchomości reprezentatywnych.

Po założeniu pełnej ewidencji budynków i lokali, proces analiz można poszerzyć o obrót lokalami oraz budynkami. W stanie obecnym analiza taka byłaby znacznie uproszczona i w małym stopniu przydatna władzom gminy oraz rzeczoznawcom majątkowym.

4. Ewidencyjna mapa numeryczna.

W czasie analizy zauważono, że w dostarczonym materiale, granice działek i konturów użytków zawierają enklawy. Istnienie enklaw w granicach działek utrudnia analizy przestrzenne oraz ustalenie przeznaczenia gruntów.

5. Analizy przestrzenne.

Analizy przestrzenne wykonano wykorzystując program MAPINFO w.10
W celu przygotowania danych opracowano system mikrokomputerowy do analiz numerycznych danych ewidencyjnych oraz rejestru cen i wartości nieruchomości.

Analizy przestrzenne dla gminy (bez wektoryzacji studium uwarunkowań) można wykonać obecnie, nie licząc okresu potrzebnego na sporządzenie odpowiedniego sprawozdania, w czasie jednego tygodnia.

Najwięcej czasu zajmuje wektoryzacja studiów uwarunkowań. Analizy wykonane bez kontroli przeznaczenia terenu w studium, można wykonać szybko, ale poprawność wyników będzie zależna od rzetelności oznaczania przeznaczenia terenu w danych transakcyjnych.

Gmina	Pow. przezn.pod MM	Pow. zabud. Przezn. Pod MM	Pow. budynków na gruntach przezn. Pod MM	Wykorzystanie
	ha	ha	metry kw.	%
Czernica	2771,2749	714,7171	727934	26
Długołęka	2826,7787	1226,9995	1332418	43
Jordanów	654,5839	225,4062	208935	34
Miasto Kąty	191,3056	98,9171	177830	52
Gmina Kąty	3245,6536	958,1860	962511	30
Kobierzyce	1183,6636	617,8614	835984	52
Mietków	384,0914	238,4046	247527	62
Miasto Sobótka	421,9062	139,7763	170812	33
Gmina Sobótka	1582,3089	463,7624	432848	29
Miasto Siechnice	275,5796	93,0994	133643	34
Gmina Siechnice	1939,8764	692,9577	683720	36
Żórawina	1949,4531	531,1955	571697	27
Powiat wrocławski	17426,4759	6001,2832	6485859	34

Tabela 13. Wykorzystanie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe (MM).

Gmina	Pow. przezn.pod AG	Pow. zabud. Przezn. Pod AG	Pow. budynków na gruntach przezn. Pod AG	Wykorzystanie
	ha	ha	metry kw.	%
Czernica	771,6289	57,9696	40886	8
Długołęka	1473,7276	295,7648	368584	20
Jordanów	351,3302	59,1189	35555	17
Miasto Kąty	304,6299	87,3845	138962	29
Gmina Kąty	1772,8232	262,4614	223375	15
Kobierzyce	2201,8642	498,5000	991807	23
Mietków	188,7802	37,5644	23033	20
Miasto Sobótka	160,2655	99,4477	38834	62
Gmina Sobótka	586,2875	26,8802	32895	5
Miasto Siechnice	266,4809	134,4463	118080	50

Gmina Siechnice	749,2264	53,7783	78549	7
Żórawina	368,4118	34,2641	61882	9
Powiat wrocławski	9195,4563	1647,5802	2152442	18

Tabela 14. Wykorzystanie terenów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą (AG).

Gmina	Pow. przezn.pod US	Pow. zabud. Przezn. Pod US	Pow. budynków na gruntach przezn. Pod US	Wykorzystanie
	ha	ha	metry kw.	%
Czernica	393,6226	30,4008	25560	8
Długołęka	216,3598	19,8402	26031	9
Jordanów	114,7335	15,3593	18259	13
Miasto Kąty	81,9554	49,5294	22328	60
Gmina Kąty	148,8736	17,3977	8980	12
Kobierzyce	377,0824	194,1575	291046	51
Mietków	59,7606	16,8798	20526	28
Miasto Sobótka	227,9203	74,2034	71700	33
Gmina Sobótka	279,1308	41,6706	8663	15
Miasto Siechnice	79,8863	15,6757	27065	20
Gmina Siechnice	264,1082	101,8176	62470	39
Żórawina	317,2239	84,0767	94735	27
Powiat wrocławski	2560,6574	661,0087	677363	26

Tabela 15. Wykorzystanie terenów przeznaczonych pod usługi(US).

W tabelach 13,13 i 15 zamieszczono zestawienia powierzchni działek z funkcjami dominującymi. Wyróżniono trzy funkcje: mieszkaniowa, aktywność gospodarcza lub usługowa.

W niektórych przypadkach, nie całe działki zostały przeznaczone pod określoną funkcję, stąd występują różnice między powierzchnią przeznaczoną w studium pod określoną funkcję i powierzchnią działek z dominującą funkcją. Nie dokonano jeszcze podziałów.

Różnice te nie przesądzają jednak o nieprawidłowości wnioskowania co do rezerwy terenów pod określoną funkcję.