



ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH W RACIBORZU

W LATACH 2006 – 2011

Katowice, sierpień 2011

**ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH
W RACIBORZU W LATACH 2006 – 2011**

Spis treści

Wstęp.....	3
1. Opis miasta Racibórz	5
2. Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych w Raciborzu w latach 2006 – 2010	9
2.1. Ogólna analiza rynku na przestrzeni lat 2006 – 2010.	9
2.2. Analiz rynku nieruchomości w roku 2006	21
2.3. Analiz rynku nieruchomości w roku 2007	26
2.4. Analiz rynku nieruchomości w roku 2008	31
2.5. Analiz rynku nieruchomości w roku 2009	37
2.6. Analiz rynku nieruchomości w roku 2010	43
3. Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych oraz określenie cech rynkowych i ich wpływ na wartość nieruchomości	50
3.1. Ogólna analiza rynku w okresie od lipca 2009 do końca czerwca 2011 roku.	50
3.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – określenie cech rynkowych i ich wpływu na podejmowane decyzje	59
3.3. Analiza rynku nieruchomości rolnych - określenie cech rynkowych i ich wpływu na podejmowane decyzje.	64
3.4. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod działalność handlowo - usługową – określenie cech rynkowych i ich wpływu na podejmowane decyzje	68
3.5. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod działalność przemysłową – określenie cech rynkowych i ich wpływu na podejmowane decyzje	73

Wstęp

W niniejszym opracowaniu zaprezentowano analizę wtórnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności na terenie miasta Racibórz obejmującą okres 5 lat (2006-2010) oraz pierwsze półrocze roku 2011. Analiza została sporządzona na podstawie bazy danych o transakcjach nieruchomościami zebranymi poprzez analizę aktów notarialnych udostępnionych przez wydział nieruchomości Urzędu Miejskiego w Raciborzu.

Analizę rynku dokonano na podstawie transakcji rynkowych przy spełnieniu następujących warunków:

1. Strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
2. Upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Do zakresu analizy rynku w przyjętym okresie przyjęto również transakcje nieruchomościami niezabudowanymi pochodzącymi z przetargów.

Biorąc pod uwagę powyższe analizą nie objęto transakcji, które były zawierane w warunkach szczególnych, tj.:

- były nabywane na poprawę warunków zagospodarowanie nieruchomości przyległej
- były nabywane poprzez wywłaszczenie, np. pod zbiornik retencyjny

Biorąc pod uwagę powyższe stworzono bazę danych zawierającą transakcje rynkowe nieruchomościami niezabudowanymi na przestrzeni okresu od początku roku 2006 do końca czerwca 2011 r. zawierającą 437 pozycji. Każda transakcja w bazie została opisana pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość oraz warunków zawarcia transakcji.

Dla pełniejszego obrazu zachowań rynkowych przeanalizowano transakcje pod kątem wykorzystania zakupionych gruntów.

Na potrzeby niniejszej analizy transakcje pogrupowano według następującego klucza:

- Budownictwo mieszkaniowe – nieruchomości wykorzystywane na cele budownictwa mieszkaniowego
- Przemysł – nieruchomości wykorzystywane na cele produkcyjne oraz produkcyjno – usługowe, składy, magazyny,
- Rolne – nieruchomości przeznaczone pod uprawy rolnicze a także łąki
- Handlowo - usługowe – nieruchomości wykorzystywane na cele handlowo - usługowe handlowe,
- Inne – nieruchomości położone w pasach komunikacyjnych (drogowych, kolejowych, itp.), nieruchomości kupione przez gminę w trakcie rokowań z nabywcą (np. pod budowę kanalizacji), nieużytki.

Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych została podzielona na trzy rozdziały, tj. rozdział I zawierający krótki opis miasta Racibórz, jego historii, warunków przyrodniczych i demograficznych, rozdział II charakteryzujący rynek transakcji nieruchomościami niezabudowanymi na przestrzeni lat 2006 – 2010.

Ostatni rozdział III przedstawia analizę transakcji rynkowych oraz określenie cech, które mają wpływ na podejmowane przez inwestorów decyzje. W rozdziale tym również zaprezentowano opis cech rynkowych dla całego miasta Racibórz oraz określono znaczenie poszczególnych cech na podejmowane decyzje.

Opracowany materiał zawiera część tekstową oraz graficzną. Część graficzną stanowią różnego rodzaju opracowania statystyczne, wykresy zarówno kołowe jak i słupkowe, tabele zestawiające dane w różnych przekrojach. W opracowaniu przedstawiono również mapy cenowe obrazujące rozkład średnich cen na terenie miasta Racibórz poszczególnych typów nieruchomości w określonych porach czasowych.

1. Opis miasta Racibórz

Racibórz – miasto i gmina położone w południowo-zachodniej Polsce, w województwie śląskim, w powiecie raciborskim, nad rzeką Odrą. W latach 1950-1975 miasto administracyjnie należało do województwa opolskiego, natomiast w latach 1975-1998 do województwa katowickiego. Według danych na koniec 2009 roku, miasto liczyło 56 484 mieszkańców.

Racibórz jest, obok Opola, jedną z historycznych stolic Górnego Śląska, gdzie rezydowali książęta opolsko-raciborscy. Do dzisiaj zachowało się wiele cennych zabytków, m.in. kaplica zamkowa pw. św. Tomasza Kantuaryjskiego, zwana perłą gotyku śląskiego. Miasto jako pierwsze w Polsce i Europie otrzymało certyfikat *Systemu Zarządzania Środowiskowego ISO 14001*.

Racibórz pod względem administracyjnym leży w południowo-zachodniej części województwa śląskiego, w powiecie raciborskim, niedaleko granicy z Czechami. Graniczy od północy z gminami Rudnik i Nędza, od wschodu z gminami Kornowac i Lyski, od zachodu z gminą Pietrowice Wielkie, a od południa z gminami Krzanowice, Krzyżanowice i Lubomia.

Racibórz jest centralnym miastem powiatu, który tworzą obok Raciborza miasta Kuźnia Raciborska i Krzanowice, jak również duże gminy wiejskie Krzyżanowice, Nędza, Rudnik, Kornowac i Pietrowice Wielkie. Swoją siedzibę w mieście mają Starostwo Powiatowe, a także oddziały instytucji takich jak Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna, Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, Ośrodek Doradztwa Rolniczego, Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

Według danych z 31 grudnia 2009 r. powierzchnia Raciborza wynosi 75,01 km², co stanowi 13,78% powierzchni powiatu. Stawia to miasto na 56 pozycji w Polsce pod względem powierzchni.

Rolnictwo to jedna z głównych dziedzin rozwoju gospodarczego miasta. Potwierdza to m.in. struktura użytkowania gruntów. W 2001 r. użytki rolne stanowiły 4 987 ha (66,53%), w tym grunty orne stanowiły 4 206 ha (56,11%), sady 57 ha (0,76%), łąki 626 ha (8,35%) i pastwiska 98 ha (1,31%). Oprócz tego 404 ha (5,39%) stanowiły lasy i grunty leśne, a 2 105 ha (28,08%) pozostałe grunty. Według danych z 2002 r. miasto miało obszar 74,96 km², z czego użytki rolne stanowiły ponad 66% ogólnej powierzchni, a leśne 5%.

W 2002 r. Politechnika Śląska wykonała badania na podstawie których powstało opracowanie *"Kompleksowe badania jakości i przydatności rolniczej gleb w mieście Racibórz wraz z opracowaniem raportu i wskazań ich zagospodarowania"*. W mieście nie został usytuowany żaden punkt monitoringu gleb w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Najbliższy taki punkt znajduje się na terenie gminy Nędza i jest oznaczony numerem 327. Badania monitoringowe przeprowadzone w tym punkcie nie wskazują na zanieczyszczenia gleb

Na podstawie map glebowo-rolniczych można stwierdzić, że na terenie miasta występują następujące rodzaje gleb: mady, czarnoziemy zdegradowane, czarnoziemy deluwialne, gleby brunatne oraz gleby pseudobielicowe. Spośród wymienionych gleb przeważają mady, które

wytworzyły się z osadów aluwialnych o budowie warstwowej i zaliczane są do mad bardzo ciężkich, ciężkich i średnich.

W 2007 r. użytki rolne stanowiły 4 970 ha (66,30%), w tym grunty orne stanowiły 4 191 ha (55,91%), sady 45 ha (0,60%), łąki 635 ha (8,47%) i pastwiska 99 ha (1,32%). Oprócz tego 404 ha (5,39%) stanowiły lasy i grunty leśne, a 2 122 ha (28,31%) pozostałe grunty.

Liczba ludności w pierwszym okresie powstawania miasta jest trudna do określenia. Do jej wzrostu przyczyniały się zarówno przyrost naturalny, jak i napływ ludności. Jednak wojny, choroby, pożary i inne klęski żywiołowe powodowały wahania w liczebności mieszkańców.

W 1900 r. miasto poszerzyło swoje granice o Bosac, a w 1902 również o Starą Wieś oraz Proszowiec, licząc wtedy łącznie 30 398 mieszkańców. 5 stycznia 1927 r. włączono obszary dworskie obejmujące Ostróg wraz z obszarem zamkowym, Studzienną, Ocice, Starą Wieś i Proszowiec do miasta, które liczyło 49 076 mieszkańców. W 1939 r. liczba mieszkańców sięgnęła 49 724 mieszkańców.

W maju 1945 r. w mieście przebywało ok. 3 000 mieszkańców. W 1946 r. liczba mieszkańców wzrosła do 19 605. W 1950 r. miasto zamieszkiwało 26 447 osób. 27 maja 1975 r. do miasta przyłączono Brzezcie, które liczyło wówczas 2 900 osób. Pod koniec 1975 r. Racibórz liczył 50 293 osób. 1 lutego 1977 r. włączono Ocice Górne, które liczyły 235 osób oraz Sudół liczący 110 mieszkańców, a także Markowice i Miedonię. 31 grudnia 1980 miasto liczyło 55 532 ludności. Najwięcej mieszkańców, 65 300 Racibórz miał w 1991 r. 31 grudnia 1993 r. liczba mieszkańców wynosiła 64 875.

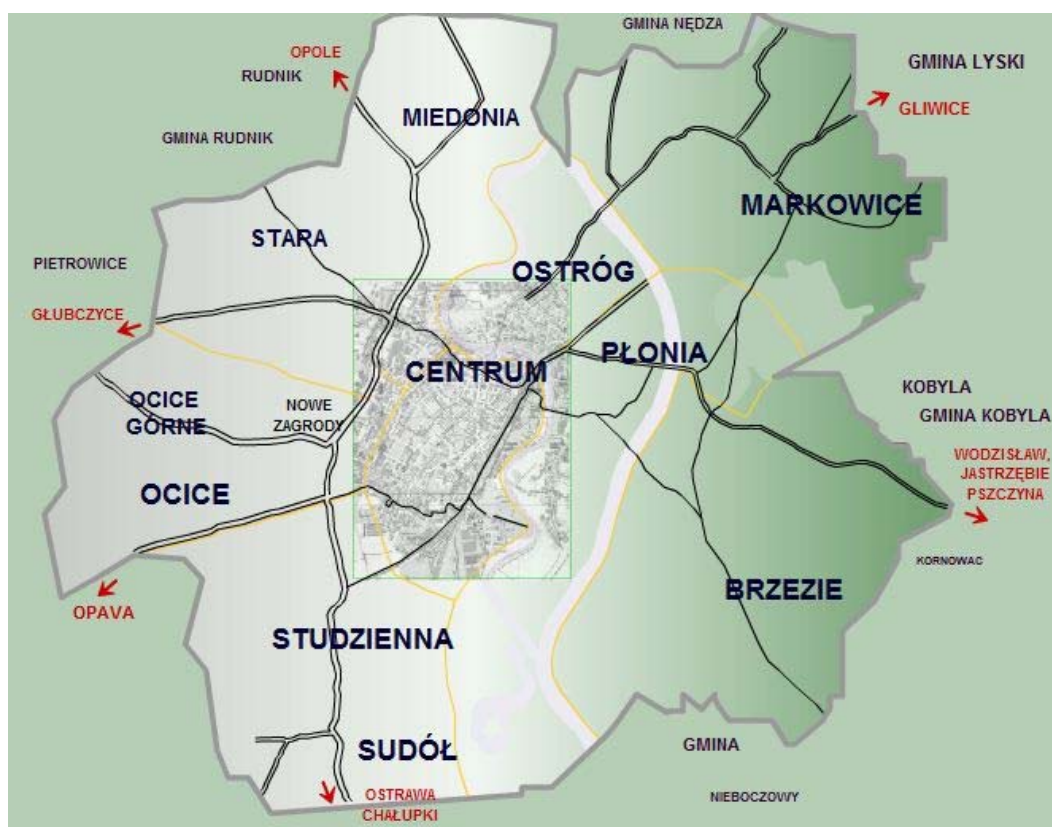
W 2002 r. miasto liczyło 60 162 mieszkańców, w 2003 r. – 59 466 mieszkańców, a w 2004 r. – 58 817 mieszkańców. Dane z 2006 r. mówią o 57 987 mieszkańcach. W 2007 r. Racibórz liczył 56 410 osób zameldowanych na pobyt stały, z czego 29 635 kobiet i 26 775 mężczyzn oraz 1 495 osób zameldowanych na pobyt czasowy, w tym 801 kobiet i 694 mężczyzn. Na koniec 2008 r. miasto liczyło 56 727 mieszkańców. Według danych z 31 grudnia 2009 r. liczba ludności wynosiła 56 484.

Mieszkańcy Raciborza stanowią około 51,42% populacji powiatu raciborskiego, co stanowi 1,23% populacji województwa śląskiego. Według danych z 31 grudnia 2009 r. miasto zajmowało 81 miejsce pod względem ludności miast w Polsce.

Miasto Racibórz składa się z 11 obrębów dzielnic:

1. Bosac
2. Brzezcie
3. Markowice
4. Miedonia
5. Ocice Górne
6. Ostróg
7. Płonia
8. Racibórz
9. Starawieś
10. Studzienna
11. Sudół.

Rysunek 1. Mapa miasta Racibórz z zaznaczonymi obrębami.



Miasto jest centralnym ośrodkiem powiatu raciborskiego, który jest regionem o charakterze rolniczo-przemysłowym. Przemysł jest skupiony przede wszystkim w mieście Racibórz.

Bardzo ważną rolę odgrywało rolnictwo w mieście, bowiem sprzyjały temu korzystne warunki naturalne, m.in. urodzajne gleby oraz sprzyjające warunki klimatyczne z długim okresem wegetacyjnym. Około 60% użytków rolnych na terenie gminy Racibórz to gleby w klasach bonitacyjnych od I do III^I. Na terenie miasta działa kilka organizacji i instytucji, które wspierają rozwój rolnictwa, są to m.in.: Agencja Rozwoju Rolnictwa i Przemysłu Przetwórczego Regionu Raciborskiego, Ośrodek Doradztwa Rolniczego, Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa oraz Zrzeszenie Plantatorów Roślin Okopowych w Raciborzu.

W centrum miasta handel skupia się w ciągu ulic Opawskiej, Odrzańskiej i Długiej. W centrum usytuowane są także dwie galerie handlowe: Srebrna i Młyńska. W dzielnicy Obora duże centrum handlowe Castorama, Auchan, i inne, galeria handlowa.

Ziemia raciborska jak i sam Racibórz nie są bogate w kopaliny jak sąsiadujący z nimi Rybnicki Okręg Węglowy, mimo to dysponują dużymi zasobami piasków i żwirów eksploatowanych na północ i na południe od miasta oraz pokładami gliny, która służy do produkcji cegieł. Pomimo braku bogactw naturalnych Racibórz jest miastem zasobnym w zakłady przemysłowe z branży chemicznej, maszynowej, energetycznej, rolno-spożywczej (m. in.: Henkel, SGL Carbon, RAFAKO, Mieszko, AwBud, Ecolab, Spółdzielnia Mleczarska, Sunex, DHL, Koltech). To właśnie tutaj powstały: pierwszy na ziemiach polskich browar (1567 r.), czy fabryka elektrod – jedna z najstarszych na świecie (obydwa zakłady pracują do

dziś). O poziomie raciborskiego przemysłu i jakości jego produktów świadczą certyfikaty ISO oraz nagrody i wyróżnienia zdobywane na targach na całym świecie.

2. Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych w Raciborzu w latach 2006 – 2010

2.1. Ogólna analiza rynku na przestrzeni lat 2006 – 2010.

Miasto Racibórz w okresie od roku 2006 do roku 2010 charakteryzuje się zmienną sytuacją na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Analizując ilość transakcji możemy stwierdzić małe wahania w poszczególnych latach. Trochę inna sytuacja wygląda przy analizie powierzchni nieruchomości, jaka była przedmiotem obrotu, średniej ceny jednostkowej oraz wielkości obrotu.

Rok 2006 charakteryzował się dużym wolumenem powierzchni a także dużą wielkością obrotu nieruchomościami niezabudowanymi. Maksymalną wartość osiągnęła również średnia cena jednostkowa, która osiągnęła poziom 23,99 zł/m². W tym roku miała też miejsce wyjątkowa transakcja zawarta w grudniu, której wartość wyniosła 10 000 000 zł, co stanowi ok. 78% łącznego obrotu. Była to równocześnie transakcja o najwyższej cenie jednostkowej wynoszącej 3 966,68 zł/m². Działka ta była zakupiona pod centrum handlowe, charakteryzuje się bardzo dobrą lokalizacją w ścisłym centrum miasta w niedalekiej odległości od dworca PKP.

W roku 2007 nastąpiło zmniejszenie wszelkich ilości – transakcji (szt), średniej ceny jednostkowej (zł/m²), powierzchni ogółem (m²) i wielkości obrotu (zł).

W roku 2008 utrzymała się tendencja spadkowa – zauważamy dalszy spadek ilości transakcji (szt.), średniej ceny jednostkowej (zł/m²) ilości sprzedanej powierzchni (m²) oraz wielkości obrotu (zł).

Rok 2009 charakteryzuje się dalszym spadkiem wolumenu powierzchni (m²) oraz wielkości obrotu (zł). Zauważamy jednak symptom ożywienia na rynku nieruchomości niezabudowanych, czego wynikiem był wzrost średniej ceny jednostkowej o 40,49% w stosunku do roku poprzedniego.

Od roku 2006 na przestrzeni 4 lat zauważamy systematyczny spadek zarówno wolumenu sprzedanej powierzchni jak i wielkości obrotów. Sytuacja ta prawdopodobnie jest wynikiem kryzysu na rynku zarówno ogólnoswiatowym jak i Polskim, co przekłada się na decyzje potencjalnych inwestorów i wstrzymywanie się w inwestycje na rynku nieruchomości. Stwierdzenie to dodatkowo potwierdza fakt, iż na przestrzeni analizowanych okresu nie występowały znaczące różnice w ilości zawieranych transakcji kupna-sprzedaży, co świadczy o wzroście obrotem nieruchomości o mniejszych powierzchniach.

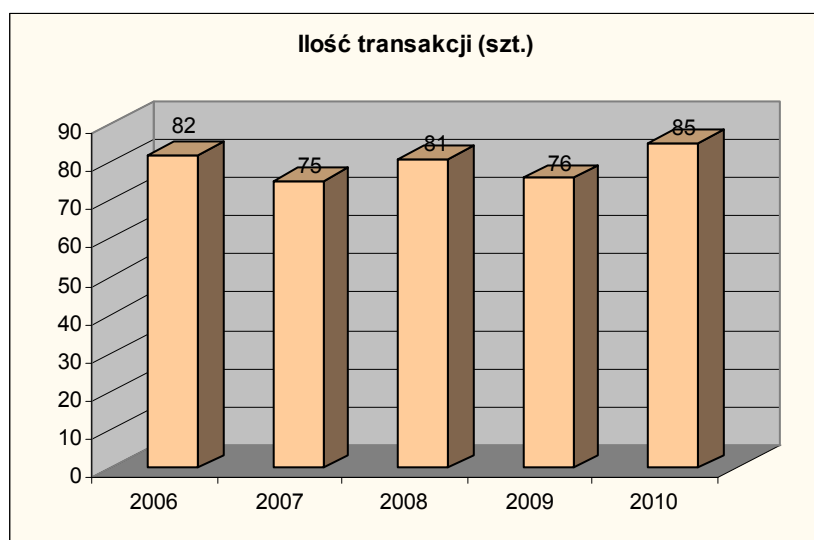
Efekty ożywienia na rynku nieruchomości niezabudowanych są zauważalne w roku 2010 gdzie wzrasta wielkość powierzchni sprzedawanej na rynku nieruchomości jak i wielkość obrotu.

W tabeli oraz na wykresach przedstawiono ogólną sytuację w mieście Racibórz w latach 2006-2010 w zakresie obrotu gruntami niezabudowanymi.

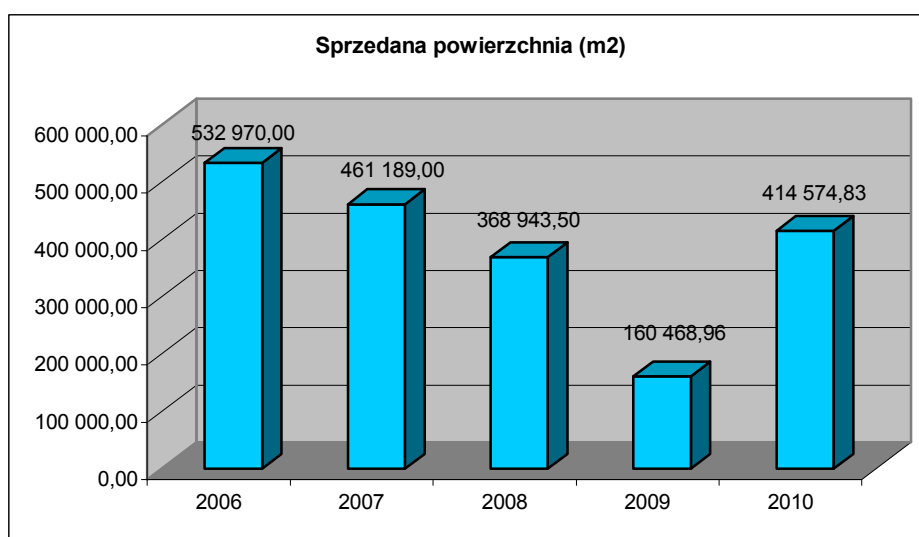
Tabela 1. Analiza rynku nieruchomości niezabudowanymi na terenie miasta Racibórz.

	2006	2007	2008	2009	2010	Łącznie
ilość transakcji	82	75	81	76	85	399
dynamika zmian do poprz. roku		-8,54%	8,00%	-6,17%	11,84%	
średnia cena jednostkowa	23,99	20,61	11,70	19,66	15,21	
dynamika zmian do poprz. roku		-16,40%	-76,15%	40,49%	-29,26%	
wolumen powierzchni	532 970,00	461 189,00	368 943,50	160 468,96	414 574,83	1 938 146,29
dynamika zmian do poprz. roku		-15,56%	-25,00%	-129,92%	61,29%	
wielkość obrotu	12 783 590,14	9 505 748,92	4 316 496,38	3 155 123,53	6 303 830,42	36 064 789,39
dynamika zmian do poprz. roku		-34,48%	-120,22%	-36,81%	49,95%	

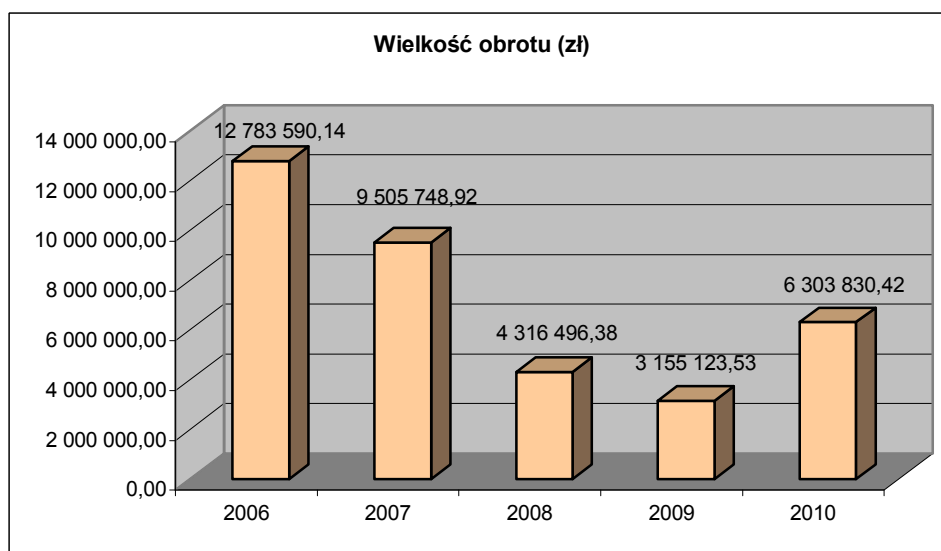
Wykres 1.



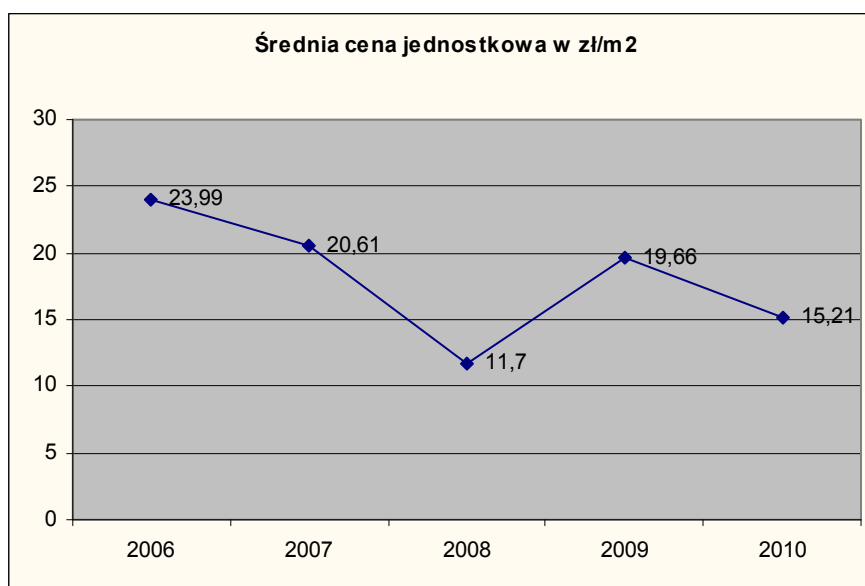
Wykres 2.



Wykres 3.

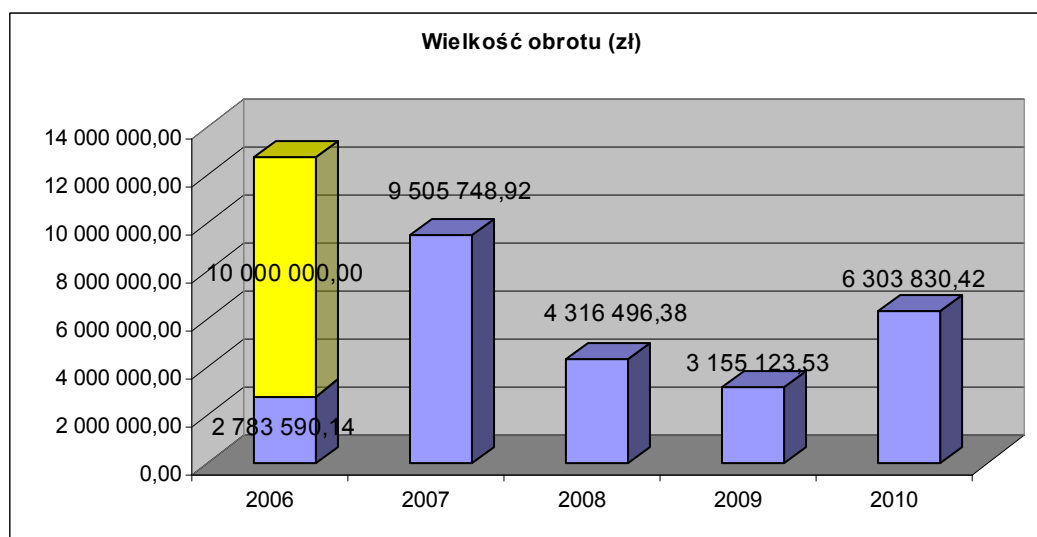


Wykres 4.



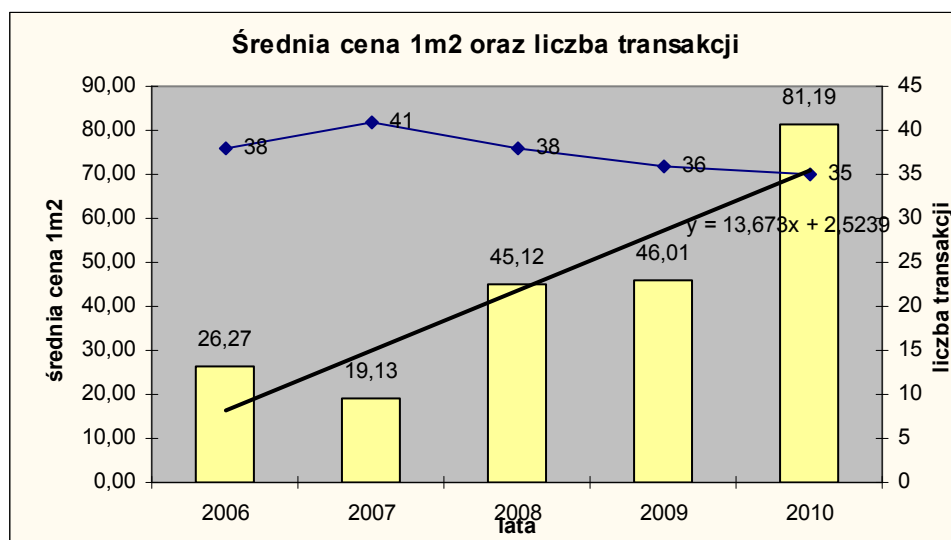
Jak wspomniano wyżej, w 2006 roku wystąpiła transakcja o cenie 10 000 000 zł co stanowi ok. 78% łącznego obrotu w tym roku. Jest to transakcja, która w bardzo znaczący sposób wpływa na obraz wolumenu obrotu w analizowanych latach. Gdyby transakcja ta nie wystąpiła różnica w wolumenie obrotu pomiędzy rokiem 2006 a 2007 byłaby dodatnia. Pokazano to na wykresie poniżej, gdzie kolorem żółtym zaznaczono wartość wspomnianej, najdroższej transakcji.

Wykres 5.



W dalszej części zaprezentowano kształtowanie się średniej ceny 1m² powierzchni gruntu na przestrzeni 5 lat w transakcjach na rynku wtórnych dla poszczególnych typów nieruchomości, tj. nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, nieruchomości rolnych, nieruchomości przeznaczonych pod działalność handlowo-usługową, nieruchomości przeznaczonych pod działalność przemysłową oraz pozostały typ nieruchomości.

Wykres 6. Średnia cena 1m², liczba transakcji oraz linia trendu średniej ceny w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.

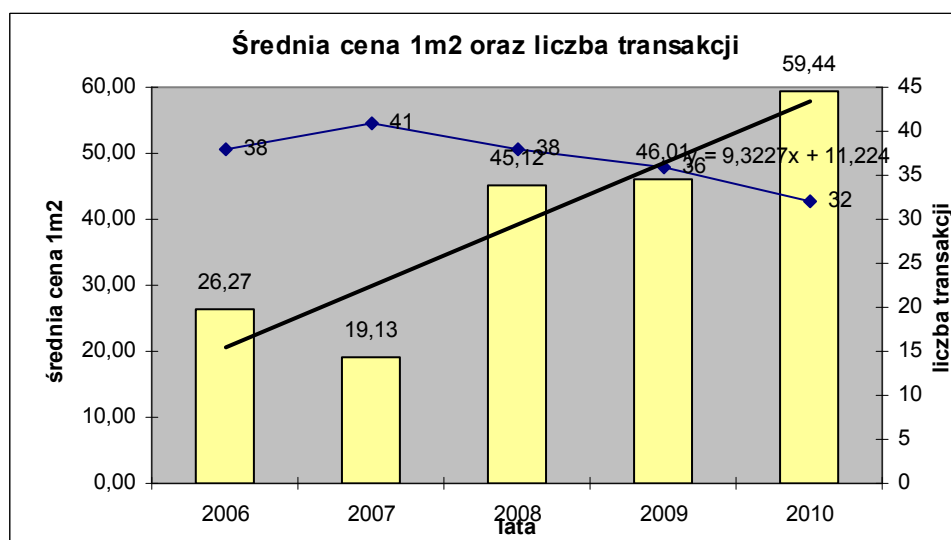


Analizując powyższy wykres możemy stwierdzić, iż średnia cena 1m² w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową na terenie miasta Racibórz wzrasta przy niedużych wahaniach liczby transakcji. Średnia cena dla całego analizowanego kresu wynosi 43,83 zł/m².

Wzrost średniej cen 1m² na przestrzeni lat 2006-2010 wyniósł 214,62 % co daje przeciętny wzrost cen w skali roku na poziomie 42,92 %.

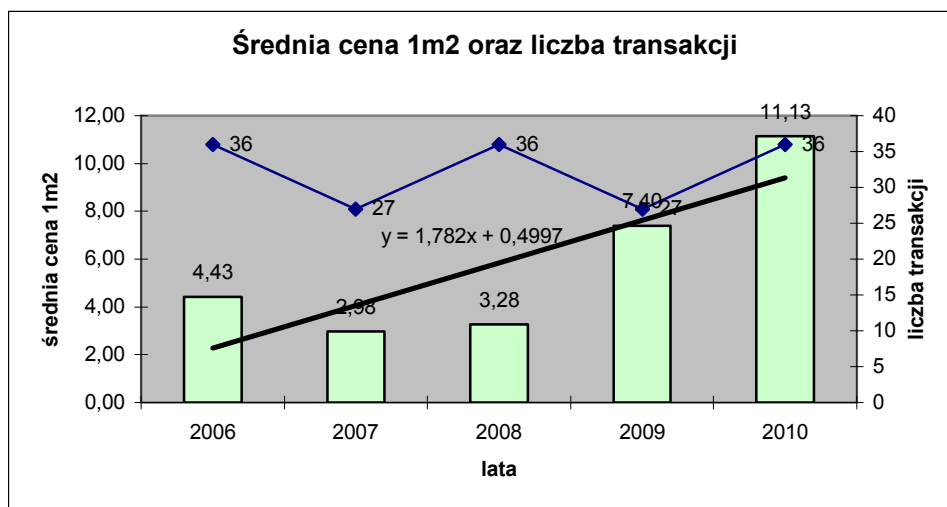
Przy dokładniejszej analizie wskazanego okresu zauważono wystąpienie w roku 2010 trzech transakcji, które dotyczyły sprzedaży udziału w nieruchomości złożonej z 3 działek o powierzchni 19 m² każda przy cenach transakcyjnych za 1m² odpowiednio równych 302,58 zł, 331,32 zł oraz 305,44 zł. Usuwając z analizowanego okresu w/w transakcje wykres będzie miał następującą postać:

Wykres 7. Średnia cena 1m², liczba transakcji oraz linia trendu średniej ceny w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową z pominięciem transakcji szczególnych.



Poprzez usunięcie transakcji szczególnych w roku 2010 średnia cena spadła z 81,19 zł/m² do 59,44 zł/m².

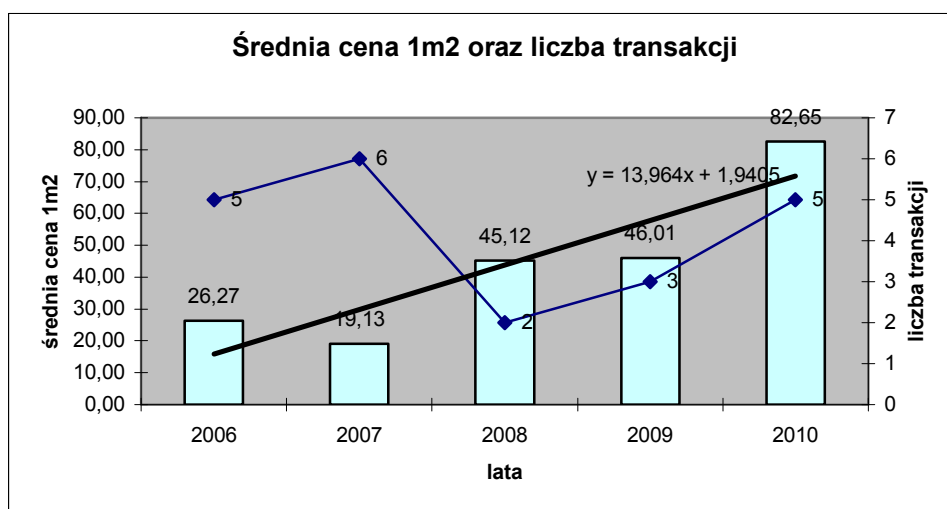
Wykres 8. Średnia cena 1m², liczba transakcji oraz linia trendu średniej ceny w transakcjach nieruchomościami rolnymi.



Średnia cena 1m² w transakcjach nieruchomościami rolnymi charakteryzuje się dużą zmiennością o trendzie wzrostowym przy wahaniach liczby transakcji. Wzrost cen obserwujemy od roku 2007 natomiast od roku 2008 wzrost ten jest coraz bardziej dynamiczny. Średnia cena dla całego analizowanego okresu wynosi 5,85 zł/m².

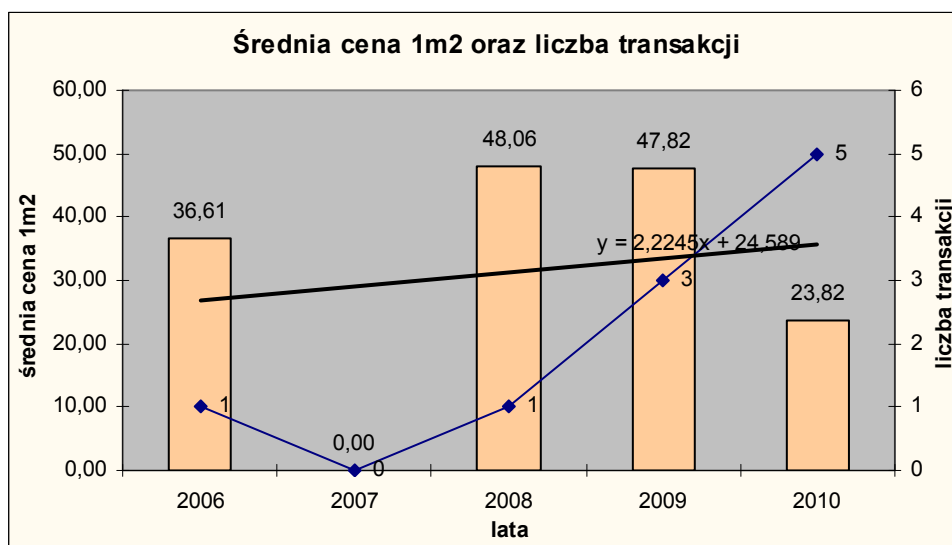
Wzrost średniej cen 1m² na przestrzeni lat 2006-2010 wyniósł 151,24 % co daje przeciętny wzrost cen w skali roku na poziomie 30,25 %.

Wykres 9. Średnia cena 1m², liczba transakcji oraz linia trendu średniej ceny w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność handlowo - usługową.



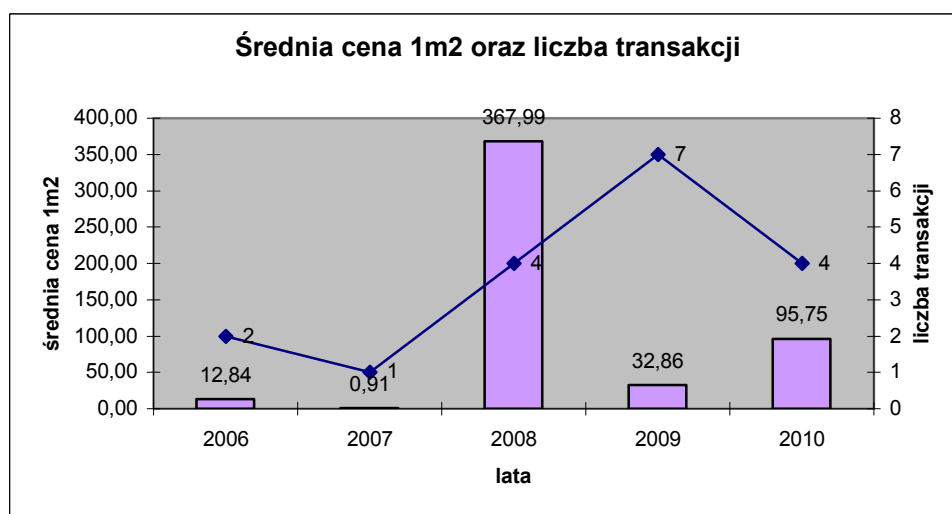
Z wykresu wynika, iż po spadku cen w roku 2007 stosunku do roku 2006 od roku 2008 obserwujemy wzrost średniej ceny, jaki i liczby zawieranych transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność handlowo – usługową. Natomiast ze względu na małą liczbę transakcji analiza statystyczna może zawierać duże prawdopodobieństwo błędu. Średnia cena dla całego analizowanego okresu wynosi 215,53 zł/m².

Wykres 10. Średnia cena 1m², liczba transakcji oraz linia trendu średniej ceny w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność przemysłową.



W analizowanym okresie 5 lat odnotowano jedynie 11 transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność przemysłową. W badanym okresie trudno prognozować co do zmiany średniej ceny ze względu na małą liczbę zawieranych transakcji. Średnia cena dla całego analizowanego okresu wynosi 31,26 zł/m².

Wykres 11. Średnia cena 1m² oraz liczba transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność pozostałą.

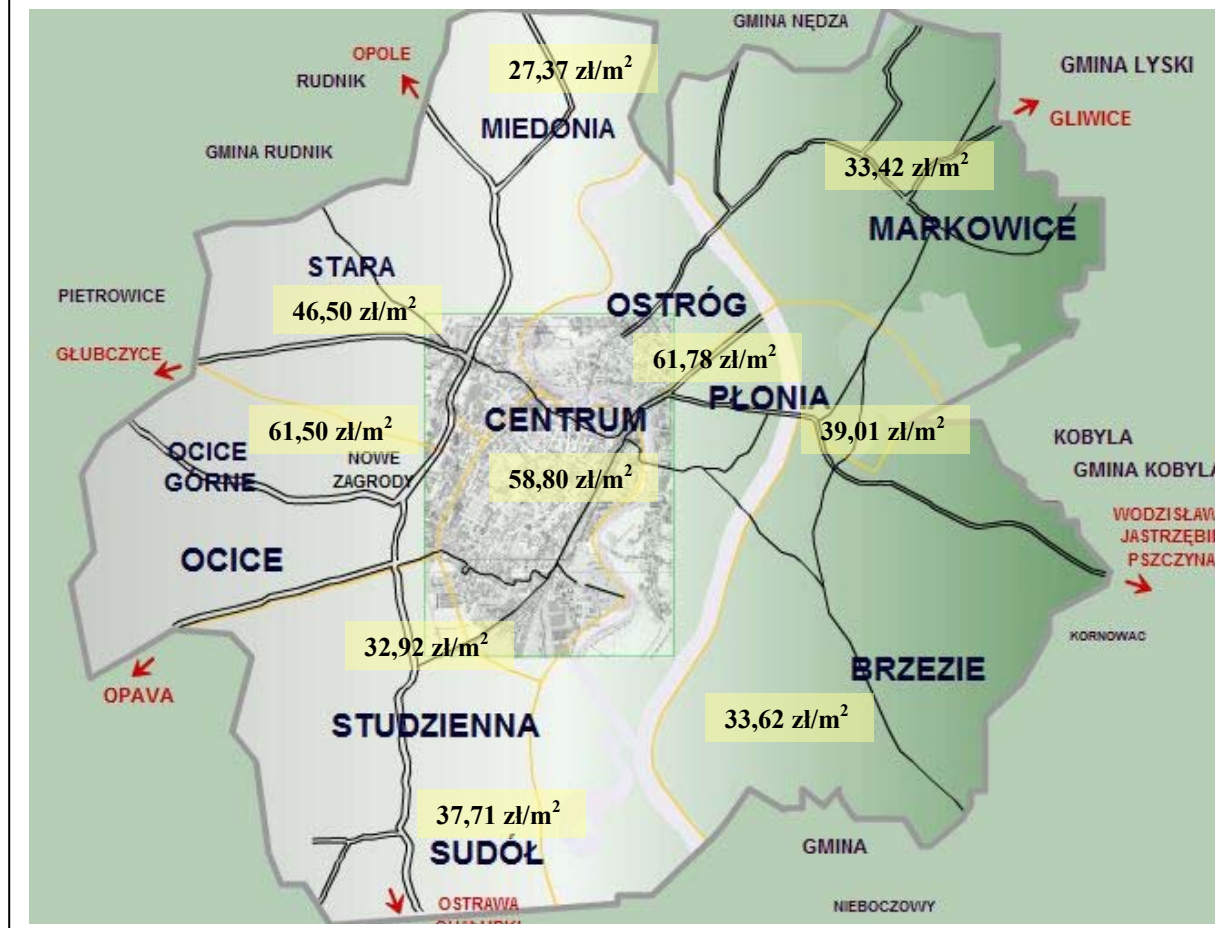


W zaprezentowanym powyżej wykresie nie zaznaczono linii trendu gdyż w grupie pozostałych nieruchomości mieszczą różne typy działek, które należałoby rozpatrywać indywidualnie a co nie jest przedmiotem niniejszego opracowania.

W dalszej części zaprezentowano mapy cenowe średniej ceny 1m² danego typu nieruchomości na przestrzeni lat 2006 – 2010 w poszczególnych obrębach.

W pierwszej kolejności zaprezentowano średnią cenę dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

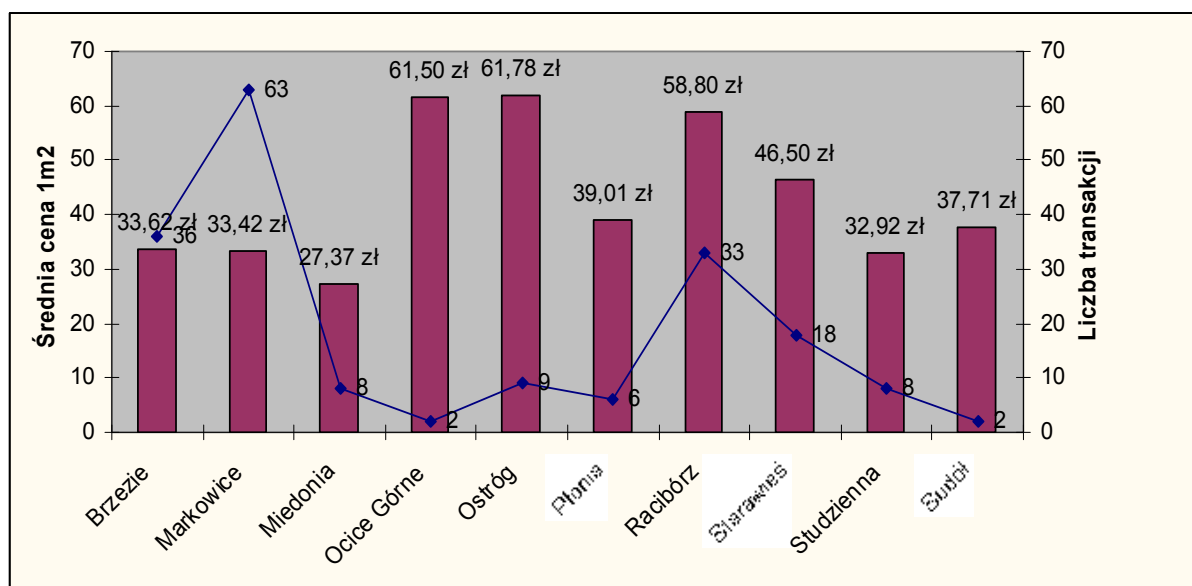
Rysunek 2. Mapa cenowa kształtowania się średniej ceny 1m² powierzchni nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na terenie miasta Racibórz latach 2006-2010.



Jak wynika z przedstawionej mapy cenowej najwyższą średnią cenę 1 m² powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową uzyskiwano za nieruchomości zlokalizowane w obrębach bliskich centrum miasta Racibórz, tj. w obrębie Racibórz, Ostróg, Ocice Górne oraz Starawieś. Najniższe ceny osiągały działki zlokalizowane po wschodniej części rzeki Odry (obróby Markowice oraz Brzezina, w obrębie Płonina oraz w części północnej (obróby Miedonia) oraz południowej (obróby Sudół).

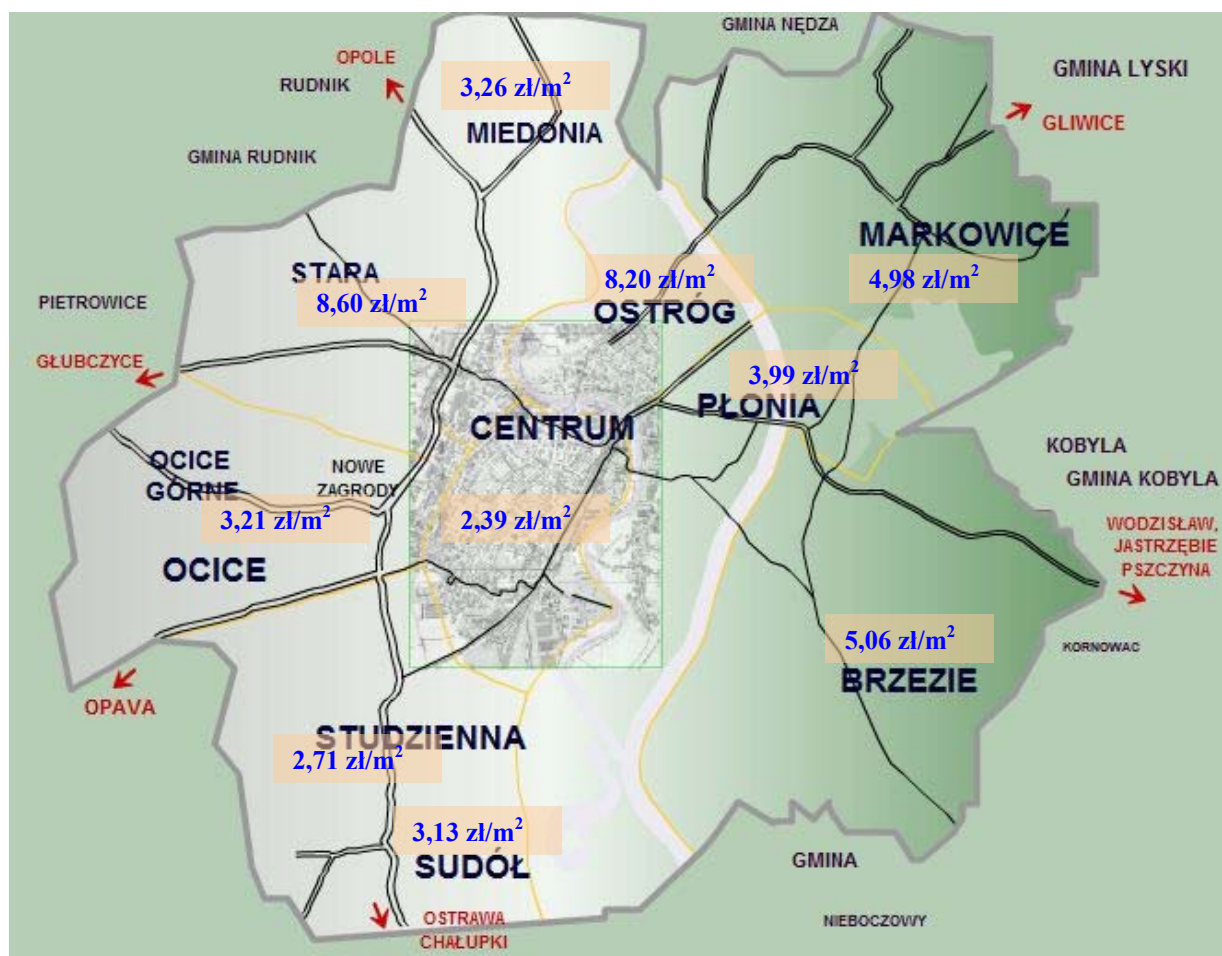
W następnej kolejności zobrazowano kształtowanie się średniej ceny 1m² oraz liczby transakcji występujących w danym obrębie.

Wykres 12. Kształtowanie się średniej ceny 1m2 w poszczególnych obrębach wraz z liczbą transakcji.



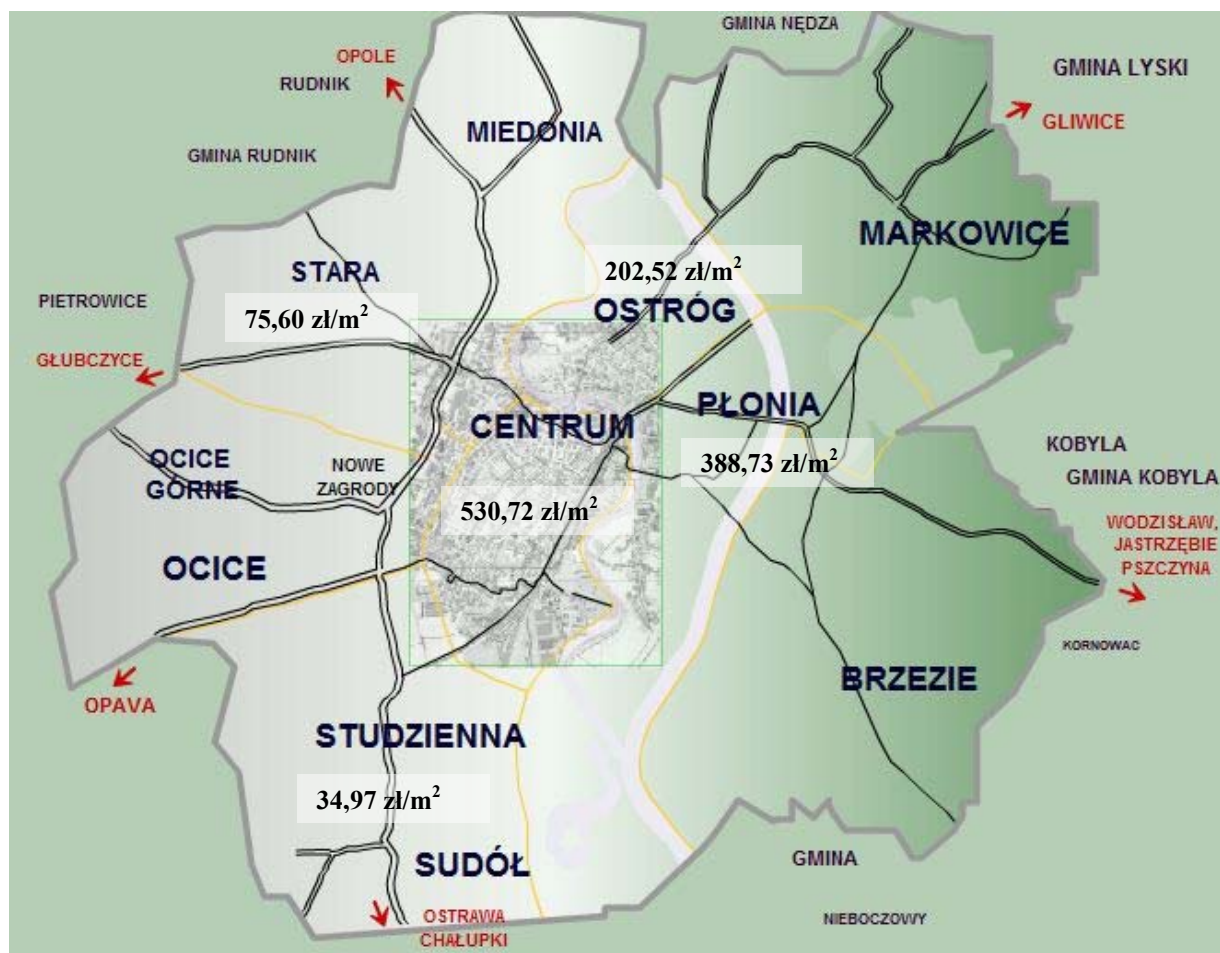
Uwagę należy zwrócić na obręby, w których określona cena opiera się na znikomej ilości transakcji, tj. obręb Sudół, Studzienna, Ocice Górne, Miedonia, Ostróg oraz Płonia.

Rysunek 3. Mapa cenowa kształtowania się średniej ceny 1m² powierzchni nieruchomości rolnych na terenie miasta Racibórz latach 2006-2010.



Jak wynika z przedstawionej mapy cenowej najwyższą średnią cenę 1 m² powierzchni nieruchomości rolnej uzyskiwano za działki zlokalizowane w obrębach Starawieś (8,60 zł/m²) oraz Ostróg (8,20 zł/m²). W następnej kolejności pod względem wysokości średniej ceny 1m² mamy następujące obręby: Brzezcie (5,06 zł/m²) oraz Markowice (4,98 zł/m²). Najniższą średnią cenę notujemy w obrębach: Płonia (3,99 zł/m²), Miedonia (3,26 zł/m²), Ocice Górne (3,21 zł/m²), Sudół (3,13 zł/m²), Studzienna (2,71 zł/m²) oraz Racibórz (2,39 zł/m²).

Rysunek 4. Mapa cenowa kształtowania się średniej ceny 1m² powierzchni nieruchomości przeznaczonych pod działalność handlowo - usługową na terenie miasta Racibórz latach 2006-2010.

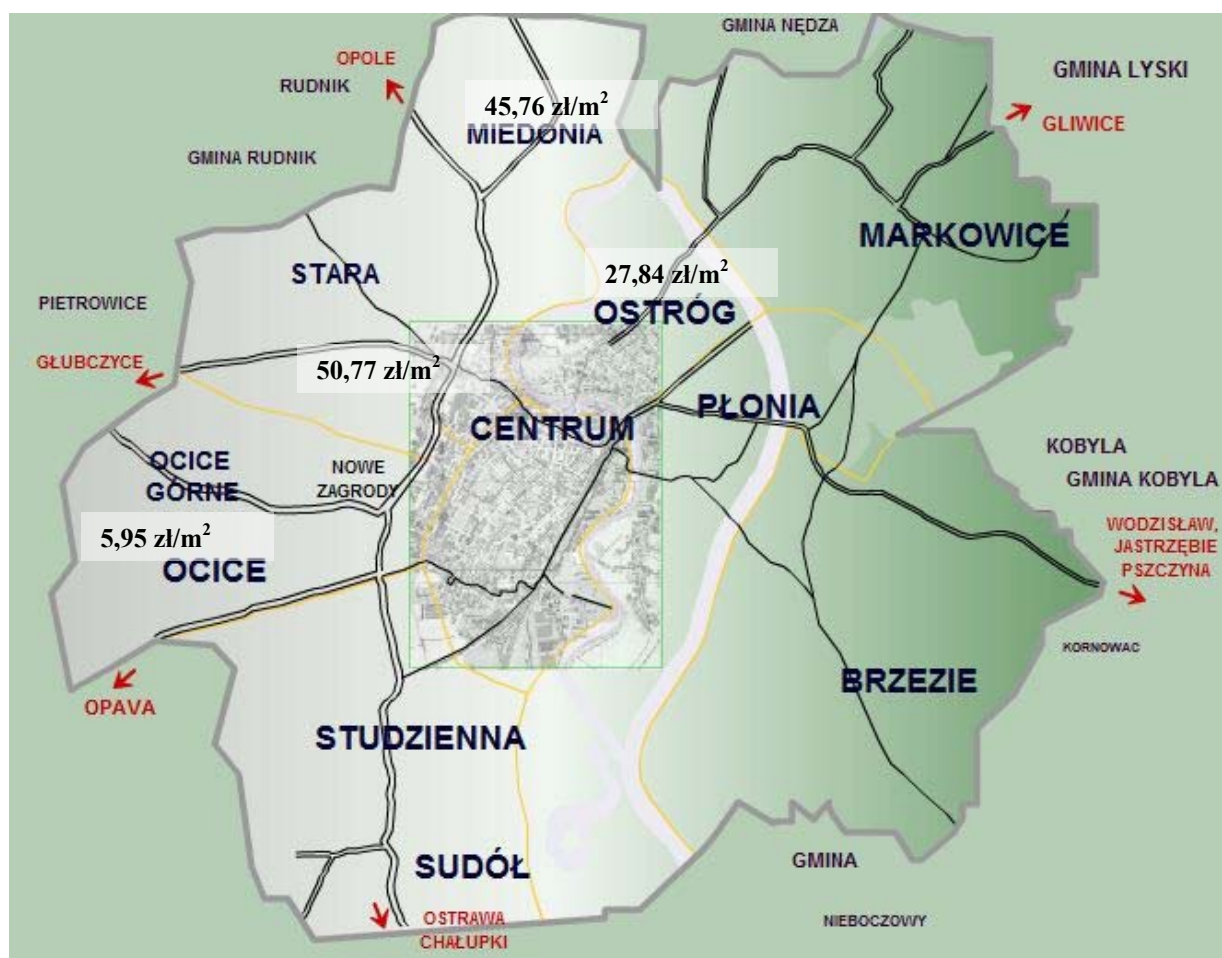


Powyższy wykres prezentuje kształtowanie się średniej ceny 1m² powierzchni na terenie miasta Racibórz. Wskazany rozkład cenowy obejmuje wszystkie transakcje nieruchomości, jakie miały miejsce na przestrzeni badanego okresu 5 lat (łącznie 21 transakcji) łącznie z transakcją szczególną, która miała miejsce w roku 2006 w obrębie Racibórz o wartości 1m² na poziomie 3 966,68 zł.

Należy zaznaczyć, iż zdecydowana większość transakcji przypada na obręb Racibórz (łącznie 12 transakcji). W obrębie Ostróg odnotowano 6 transakcji, w obrębie Starawieś, obrębie Studzienna i Płonia stwierdzono wystąpienie po 1 transakcji.

Na wykresie zaznaczono kształtowanie się średniej ceny 1m² w 5 obrębach: Płonia, Ostróg, Racibórz, Starawieś oraz Studzienna. W pozostałych obrębach nie odnotowano transakcji rynkowych przeznaczonych pod działalność handlowo-usługową.

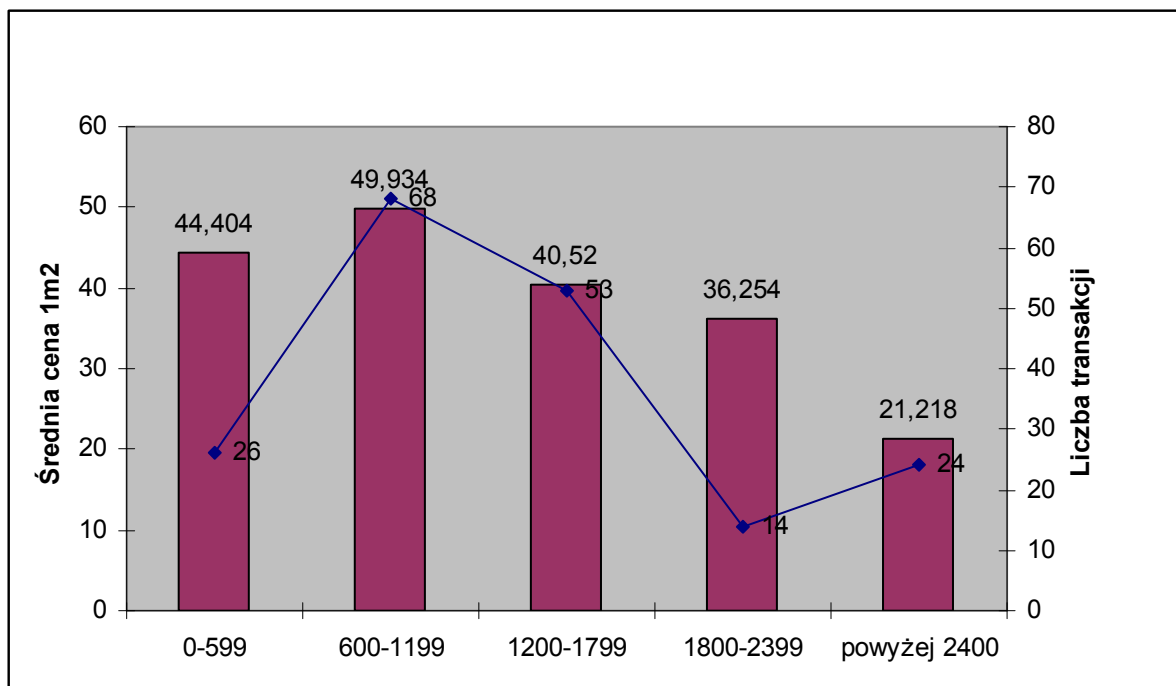
Rysunek 5. Mapa cenowa kształtowania się średniej ceny 1m² powierzchni nieruchomości przeznaczonych pod działalność przemysłową na terenie miasta Racibórz latach 2006-2010.



Na terenie miasta Racibórz w okresie od roku 2006 do roku 2010 stwierdzono wystąpienie 11 transakcji rynkowych nieruchomości przeznaczonymi pod działalność przemysłową. Większość z w/w transakcji przypada na obręb Ostróg (6 transakcji), następnie Starawieś (2 transakcje) oraz obręb Ocice i Miedonia gdzie odnotowano po 1 transakcji. W pozostałych obrębach nie odnotowano wystąpienia transakcji w badanym okresie.

W dalszej kolejności zaprezentowano wykres kształtowania się przeciętnej średniej ceny transakcyjnej 1m² w zależności od powierzchni sprzedawanego gruntu. Wyniki analizy przedstawia wykres poniżej. Wykres sporządzono na podstawie uśrednionych wartości ceny 1m² występujących w poszczególnych latach badanego okresu 2006 – 2011 w poszczególnych zakresach wielkości powierzchni.

Wykres 13. Średnia cena 1m² w zależności od powierzchni działki.



Jak wynika z przedstawionego wykresu najwyższą średnią cenę 1m² osiągają działki o wielkości od 600 m² – 1199 m². W dalszej kolejności plasują się działki mniejsze od 600 m² lub większe od 1200 m². Najniższą cenę osiągają działki o powierzchni powyżej 2 400 m².

2.2. Analiz rynku nieruchomości w roku 2006

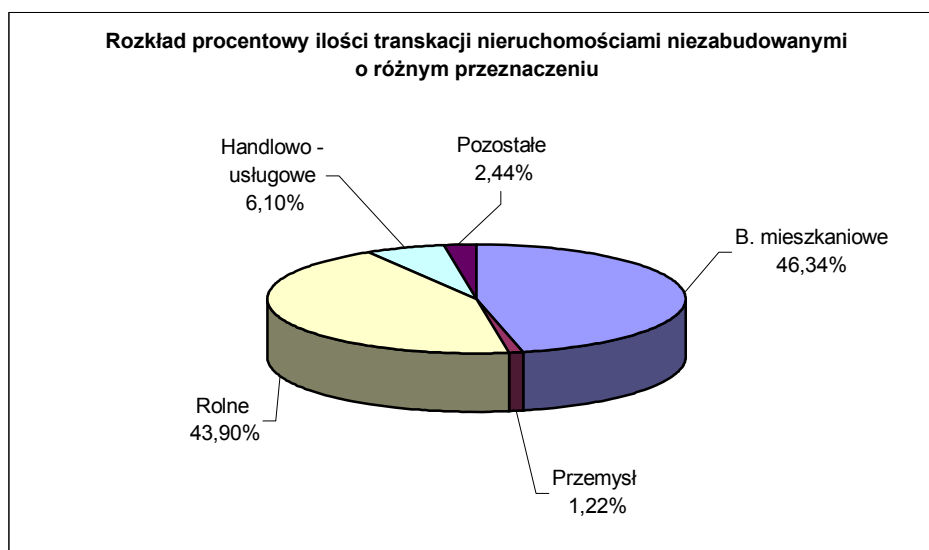
W roku 2006 na terenie miasta Racibórz stwierdzono wystąpienie 82 transakcji nieruchomościami niezabudowanymi o łącznej powierzchni 532 970 m² i wartości obrotu na poziomie 12 783 590,14 zł.

W badanym okresie stwierdzono wystąpienie następującej liczby transakcji w zależności od typu nieruchomości:

Tabela 2.

Rodzaj nieruchomości	Liczba transakcji
Budownictwo mieszkaniowe	38
Przemysł	1
Rolne	36
Handlowo - usługowe	5
Pozostałe	2

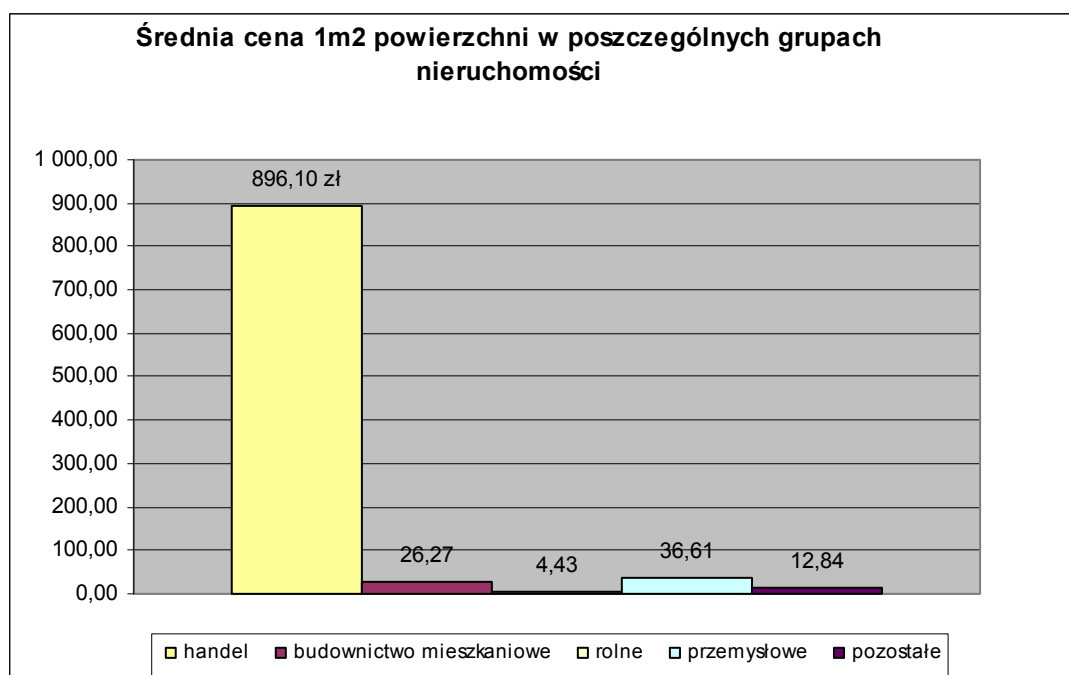
Wykres 14.



Analizując podany powyżej wykres kołowy przedstawiający procentowy rozkład transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi ok. 90% stanowią transakcje gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe oraz nieruchomości rolne (pod budownictwo mieszkaniowe 46,34%, nieruchomości rolne 43,90%). Pozostałą część stanowią transakcje gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod działalność handlowo - usługową (6,10%), przemysł (1,22%) oraz pozostałe grunty (2,44%).

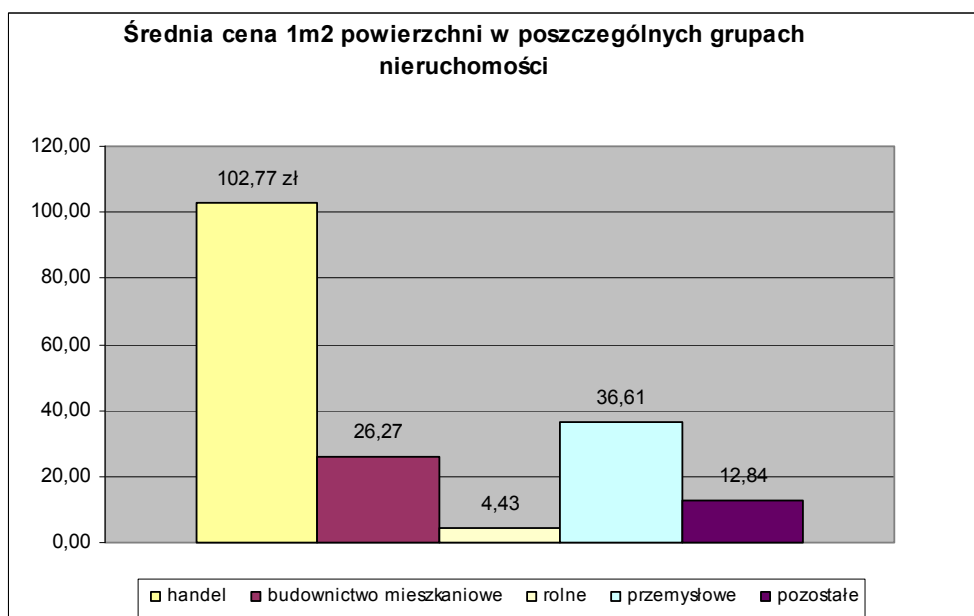
Na kolejnym etapie przeanalizowano kształtowanie się średnich cen w danej grupie nieruchomości oraz częstotliwość występowania transakcji poszczególnych grup nieruchomości na terenie obrębów miasta Racibórz. Wyniki zostały zaprezentowane poniżej.

Wykres 15.



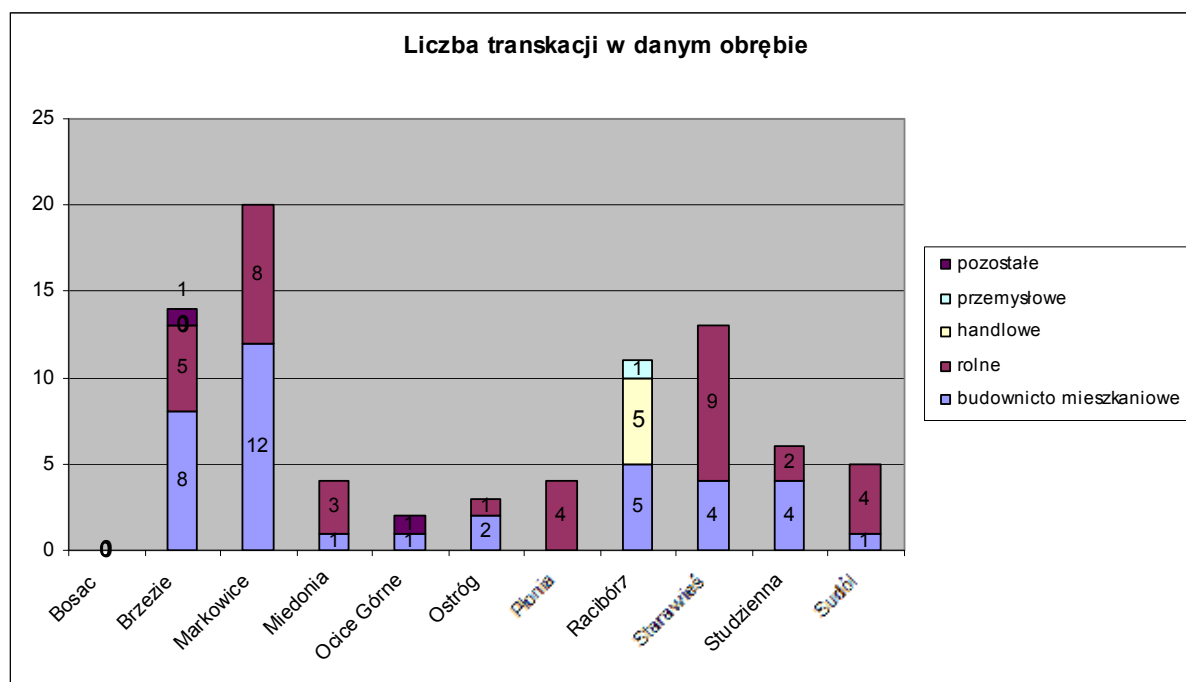
Pokazany powyżej wykres zawiera wspomnianą wcześniej transakcję szczególną o wartości 10 mln zł przy cenie za 1 m² wynoszącej 3 966,68 zł. Odrzucając tą transakcję wykres przybierze następujące wartości:

Wykres 16.



Analizując powyższy wykres możemy stwierdzić, iż najwyższą cenę za 1m² powierzchni przyjmują nieruchomości niezabudowane przeznaczone na działalność handlowo – usługową (102,77zł/m²), trochę zdecydowanie niższą cenę przyjmują nieruchomości przeznaczone na działalność przemysłową (36,61 zł/m²) w następnej kolejności mamy nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową przy średniej cenie 26,27 zł/m², pozostałe tereny przy średniej cenie 12,84 zł/m². Najniższą średnią cenę za 1m² powierzchni uzyskują nieruchomości rolne (4,43 zł).

Wykres 17.



Powyższy wykres prezentuje częstotliwość występowania transakcji poszczególnymi grupami nieruchomości w konkretnych obrębach. W obrębie Bosac na przestrzeni roku 2006 nie stwierdzono wystąpienia transakcji rynkowych. Obręb Brzezcie charakteryzuje się występowaniem w przeważającej ilości transakcji nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe (8 szt.) oraz w mniejszej ilości nieruchomości rolnymi (5 szt.), a także 1 transakcją pozostałymi gruntami. W obrębie Markowice stwierdzono wystąpienie największej liczby transakcji nieruchomości, w których można wyróżnić 12 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową oraz 8 transakcji nieruchomości rolnymi. Obręb Miedonia charakteryzuje się przewagą transakcji nieruchomości rolnymi (3 transakcje) nad nieruchomości przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe (1 transakcja). W obrębie Ocice Górne zarejestrowano 1 transakcję gruntem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową oraz 1 transakcję pozostałym typem gruntu. W obrębie Ostróg stwierdzono wystąpienie 3 transakcji: 2 transakcje gruntami pod zabudowę mieszkaniową i 1 transakcję nieruchomości rolną. Obręb Płonia charakteryzuje się występowaniem terenów typowo rolniczych i tam też zarejestrowano 4 transakcje, które były transakcjami nieruchomości przeznaczonymi pod działalność rolniczą. W obrębie Racibórz w analizowanym okresie wystąpiło 11 transakcji: 5 nieruchomości przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, 5 pod działalność handlową oraz 1 transakcję gruntem przeznaczonym pod działalność przemysłową. Obręb Starawieś charakteryzuje się w przeważającym stopniu występowaniem gruntów o charakterze rolniczym i tam zarejestrowano największą liczbę transakcji tego typu gruntami (9 transakcji), poza tym odnotowano 4 transakcje nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową. W obrębie Studzienna stwierdzono wystąpienie: 4 transakcji nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową i 2 transakcji nieruchomości rolnymi. W obrębie Sudół zarejestrowano 5 transakcji: 1 pod zabudowę mieszkaniową i 4 transakcje nieruchomości rolnymi.

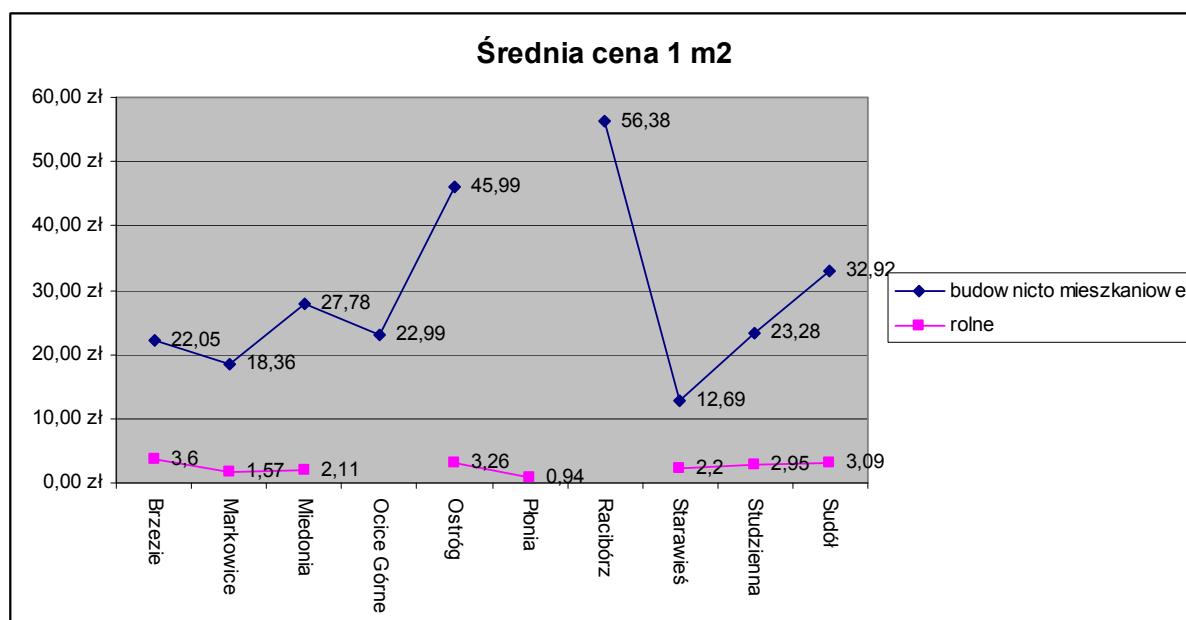
Kolejny wykres umieszczony poniżej prezentuje kształtowanie się średnich cen 1m² powierzchni danego typu nieruchomości w poszczególnych obrębach.

Biorąc pod uwagę fakt występowania transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność handlową oraz przemysłową w jednym obrębie w zaprezentowanym poniżej wykresie nie uwzględniono w/w typów nieruchomości. Transakcje nieruchomościami przeznaczonymi na pod działalność handlową miały miejsce w obrębie Racibórz (średnia cena bez transakcji szczególnej wymienione wcześniej wynosi 102,77 zł/m²) natomiast z przeznaczeniem pod tereny przemysłowe odnotowaną 1 transakcję w obrębie Starawieś (cena 1m² – 36,61 zł).

Nie uwzględniono również transakcji pozostałymi gruntami gdyż występują w znikomej ilości 2 szt., tj. 1 transakcja w obrębie Brzezcie przy cenie 0,04 zł/m² oraz druga w obrębie Ostróg przy cenie 25,64 zł/m² stanowiąca działkę przy nasypie kolejowym.

Poniższy wykres prezentuje w sposób graficzny analizę średnich cen 1m² powierzchni w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe oraz nieruchomościami rolnymi.

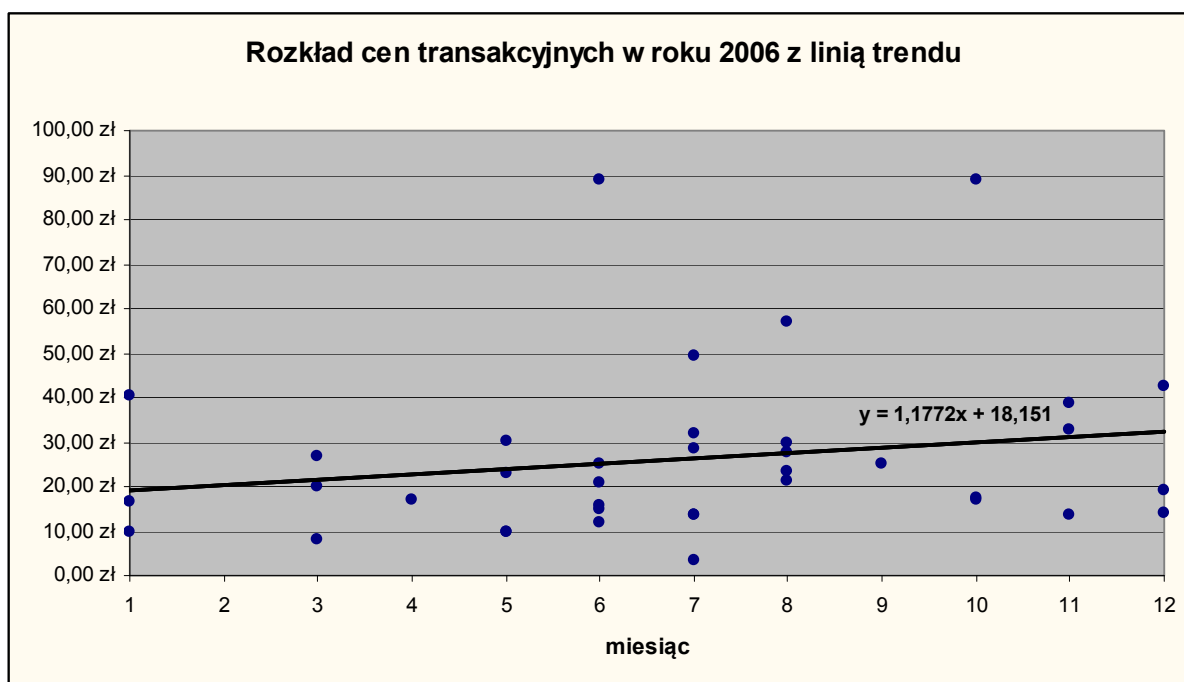
Wykres 18.



Jak widzimy zakres cen w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe waha się w przedziale od 12,69 zł/m² (średnia cena w obrębie Starawieś) do 56,38 zł/m² (średnia cena w obrębie Racibórz) przy średniej cenie dla miasta Racibórz wynoszącej 26,27 zł/m². W analizowanym okresie występuje duża rozpiętość w cenie za 1m² powierzchni w zależności od obrębu, w którym położona jest dana nieruchomości (rozpiętość cenowa wynosi 43,69 zł/m²).

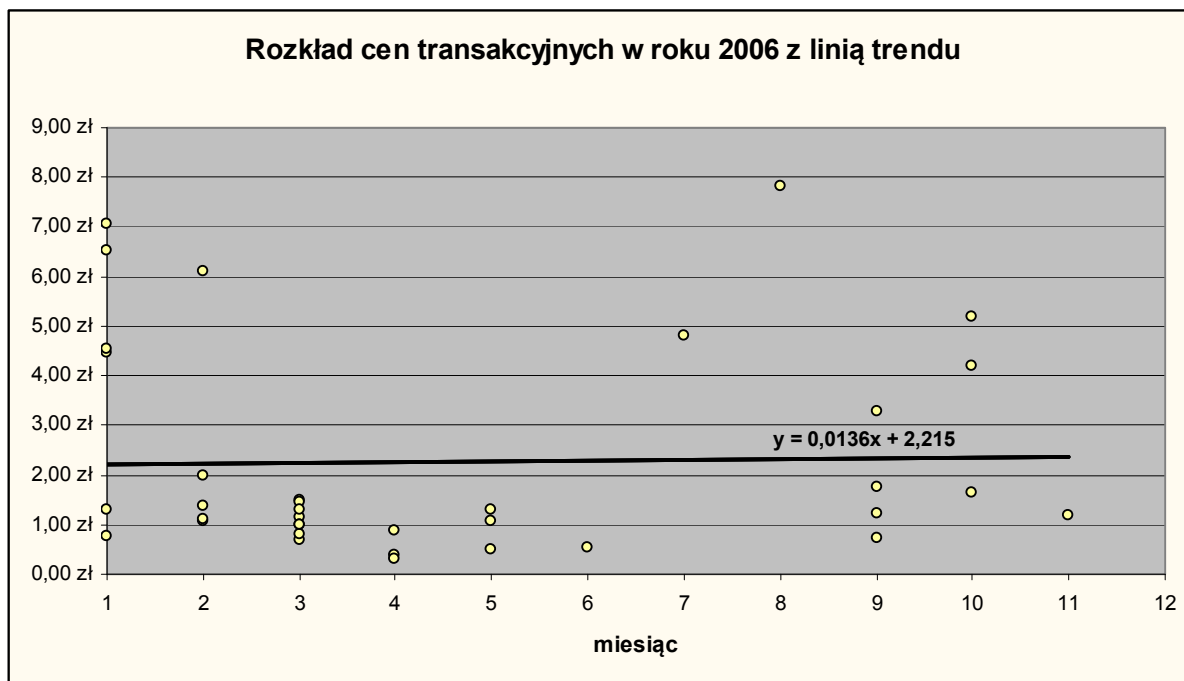
Biorąc pod uwagę transakcje nieruchomościami rolnymi możemy stwierdzić, iż najwyższa średnia cena 1m² występuje w dzielnicy Brzezcie i kształtuje się na poziomie 3,60 zł natomiast średnia najniższa cena 1 m² występuje w dzielnicy Płonia i wynosi 0,94 zł/m² przy średniej cenie dla miasta Racibórz na poziomie 2,28 zł/m². Rozpiętość cenowa w przypadku tego typu nieruchomości wynosi 2,66 zł/m².

Wykres 19.



Powyższy wykres przedstawia rozkład cen w zł/m² powierzchni w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w poszczególnych miesiącach roku 2006. Z wykresu wynika iż w roku 2006 występował mały trend wzrostowy.

Wykres 20.



Powyższy wykres przedstawia rozkład cen w zł/m² powierzchni w transakcjach nieruchomościami rolnymi w poszczególnych miesiącach roku 2006. Z wykresu wynika iż w roku 2006 występował minimalny trend wzrostowy.

2.3. Analiz rynku nieruchomości w roku 2007

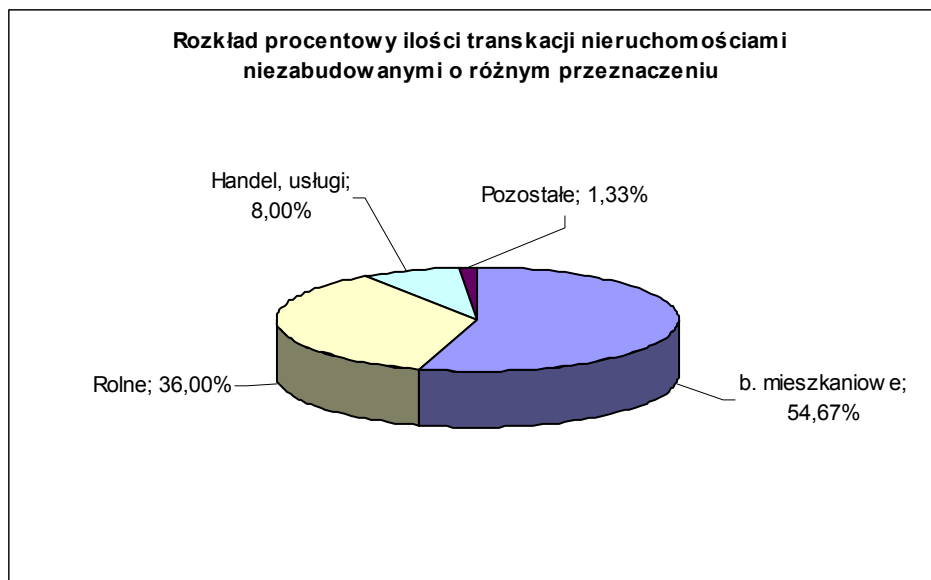
W roku 2007 na terenie miasta Racibórz stwierdzono wystąpienie 75 transakcji nieruchomościami niezabudowanymi o łącznej powierzchni 461 189,00 m² i wartości obrotu na poziomie 9 505 748,92 zł.

W badanym okresie stwierdzono wystąpienie następującej liczby transakcji w zależności od typu nieruchomości:

Tabela 3.

Rodzaj nieruchomości	Liczba transakcji
Budownictwo mieszkaniowe	41
Przemysł	0
Rolne	27
Handel	6
Pozostałe	1

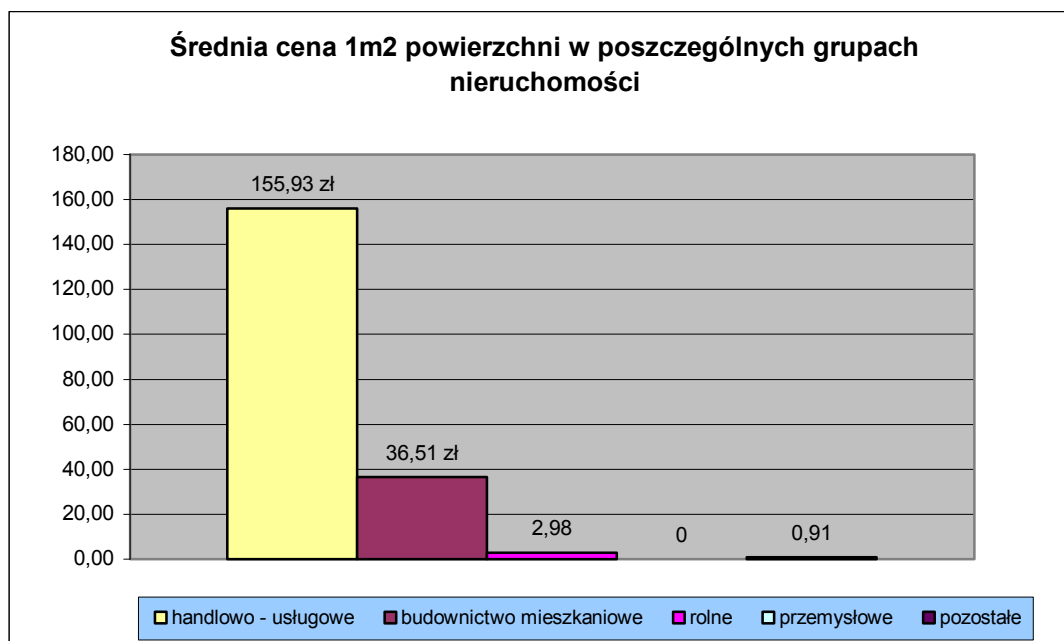
Wykres 21.



Analizując podany powyżej wykres kołowy przedstawiający procentowy rozkład transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi ok. 90% stanowią transakcje gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe oraz nieruchomości rolne (pod budownictwo mieszkaniowe 54,67%, nieruchomości rolne 36%). Pozostałą część stanowią transakcje gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod działalność handlowo - usługową (8%) oraz pozostałe grunty (1,33%). W analizowanym okresie roku 2007 nie odnotowano transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność przemysłową.

Na kolejnym etapie przeanalizowano kształtowanie się średnich cen w danej grupie nieruchomości oraz częstotliwość występowania transakcji poszczególnych grup nieruchomości na terenie obrębów miasta Racibórz. Wyniki zostały zaprezentowane poniżej.

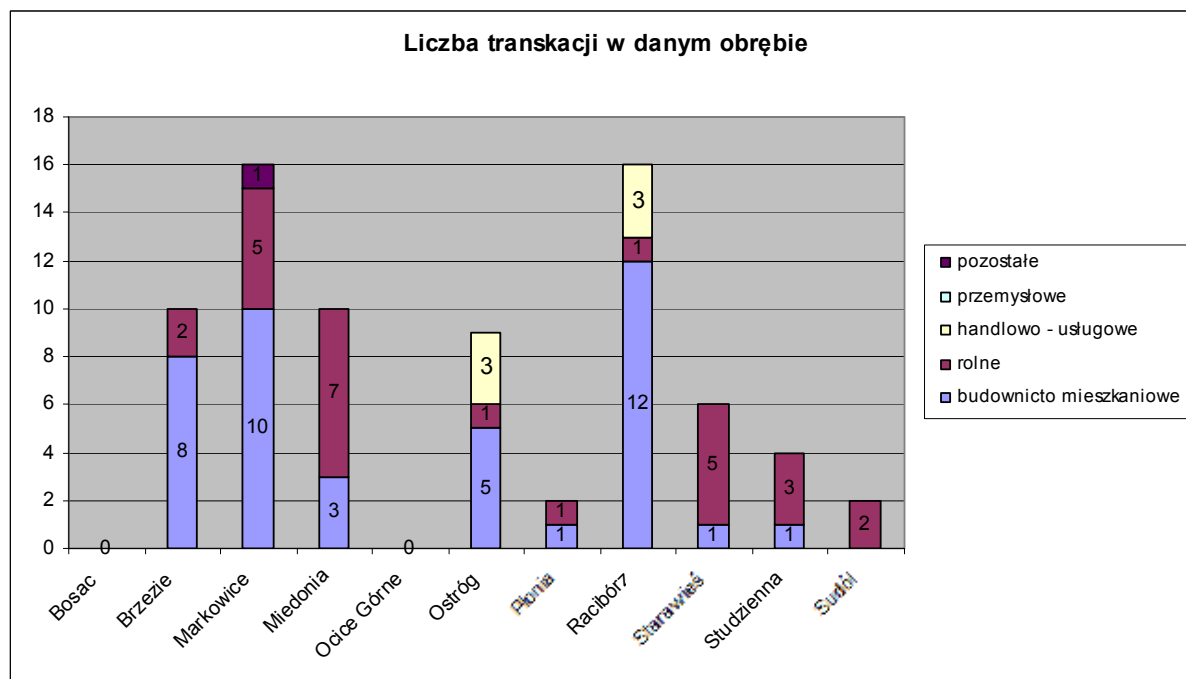
Wykres 22.



Wykres 23.

Analizując powyższy wykres możemy stwierdzić, iż najwyższą cenę za 1m² powierzchni przyjmują nieruchomości niezabudowane przeznaczone na działalność handlowo – usługową (155,93 zł/m²) w następnej kolejności mamy nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową przy średniej cenie 36,51 zł/m², nieruchomości rolne przy średniej cenie 2,98 zł/m². Najniższą średnią cenę za 1m² powierzchni uzyskują pozostałe rodzaje gruntu wyżej niewymienione (jedna transakcja o cenie 1m² równej 0,91 zł). W analizowanym okresie nie zanotowana transakcji nieruchomościami pod działalność przemysłową.

Wykres 24.



Powyższy wykres prezentuje częstotliwość występowania transakcji poszczególnymi grupami nieruchomości w konkretnych obrębach. W obrębie Bosac na przestrzeni roku 2007 nie stwierdzono wystąpienia transakcji rynkowych. Obręb Brzezie charakteryzuje się występowaniem w przeważającej ilości transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe (8 szt.) oraz w mniejszej ilości nieruchomościami rolnymi (2 szt.). W obrębie Markowice stwierdzono wystąpienie 16 transakcji nieruchomościami, w których można wyróżnić 10 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, 5 transakcji nieruchomościami rolnymi oraz 1 transakcję pozostałym typem gruntów. Obręb Miedonia charakteryzuje się przewagą transakcji nieruchomościami rolnymi (7 transakcji) nad nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe (3 transakcja). W obrębie Ocice Górne w roku 2007 nie odnotowano transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. W obrębie Ostróg stwierdzono wystąpienie 9 transakcji: 5 transakcji gruntami pod zabudowę mieszkaniową, 1 transakcję nieruchomością rolną oraz 3 transakcje gruntami przeznaczone pod działalność handlowo – usługową. W obrębie Płonia zarejestrowano 2 transakcje, które były transakcjami nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność rolniczą oraz pod zabudowę mieszkaniową. W obrębie Racibórz w analizowanym okresie wystąpiło 16 transakcji: 12 nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, jedną transakcję nieruchomością rolną oraz 3 pod działalność handlowo - usługową. Obręb Starawieś charakteryzuje się w przeważającym stopniu występowaniem gruntów o charakterze rolniczym (5 transakcji nieruchomościami rolnymi), poza tym odnotowano 1 transakcję nieruchomością pod zabudowę mieszkaniową. W obrębie Studzienna stwierdzono wystąpienie: 1 transakcji nieruchomością pod zabudowę mieszkaniową i 3 transakcji nieruchomościami rolnymi. W obrębie Sudół zarejestrowano 2 transakcji nieruchomościami rolnymi.

Kolejny wykres umieszczony poniżej prezentuje kształtowanie się średnich cen $1m^2$ powierzchni danego typu nieruchomości w poszczególnych obrębach.

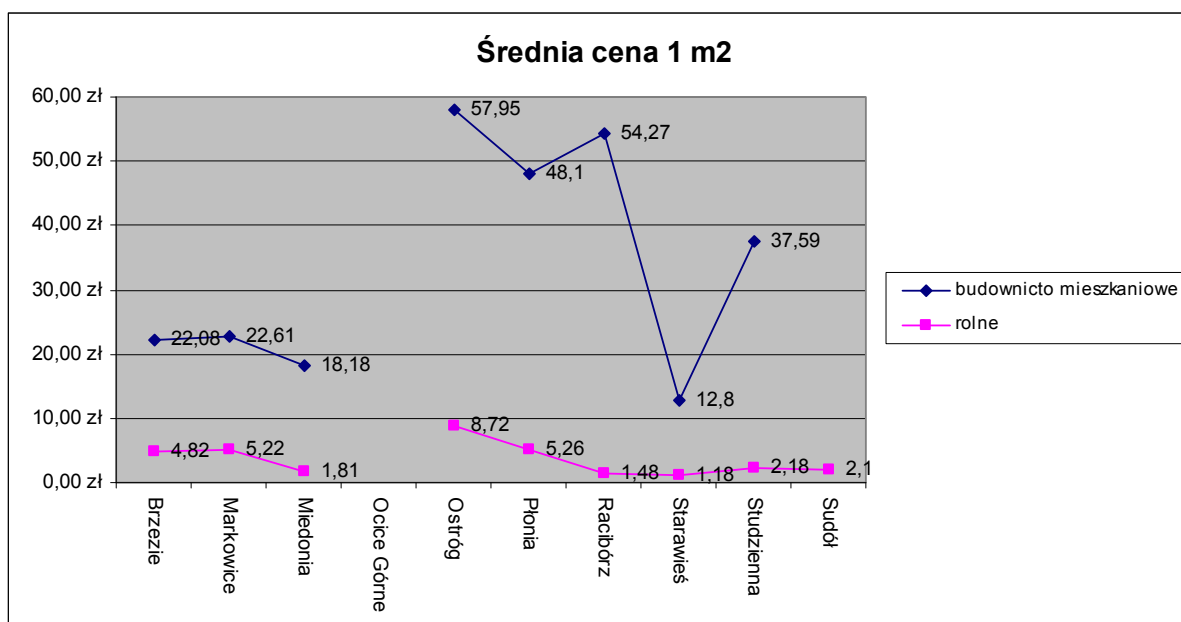
Biorąc pod uwagę fakt występowania transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność handlowo - usługową jedynie w 2 obrębach w zaprezentowanym poniżej wykresie nie uwzględniono w/w typu nieruchomości.

Transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność handlowo - usługową miały miejsce w obrębie Ostróg (średnia cena wynosi $124,84 \text{ zł}/m^2$) oraz w obrębie Racibórz (cena $1m^2$ – $187,03 \text{ zł}$).

Nie uwzględniono również transakcji pozostałymi gruntami gdyż występują w znikomej ilości 1 szt., tj. transakcja w obrębie Markowice przy cenie $0,91 \text{ zł}/m^2$.

Poniższy wykres prezentuje w sposób graficzny analizę średnich cen $1m^2$ powierzchni w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe oraz nieruchomościami rolnymi.

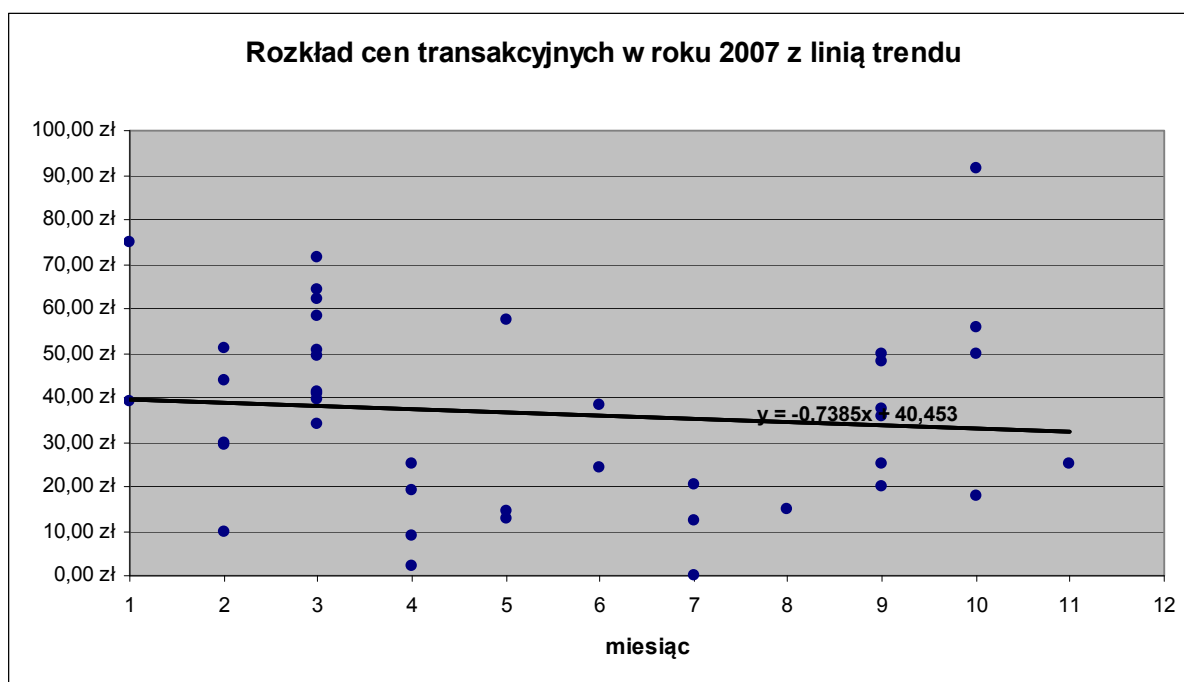
Wykres 25.



Jak pokazuje wykres zakres cen w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe waha się w przedziale od 12,80 zł/m² (średnia cena w obrębie Starawieś) do 57,95 zł/m² (średnia cena w obrębie Racibórz) przy średniej cenie dla miasta Racibórz wynoszącej 36,51 zł/m². W analizowanym okresie występuje duża rozpiętość w cenie za 1m² powierzchni w zależności od obrębu, w którym położona jest dana nieruchomość (rozpiętość cenowa wynosi 45,15 zł/m²).

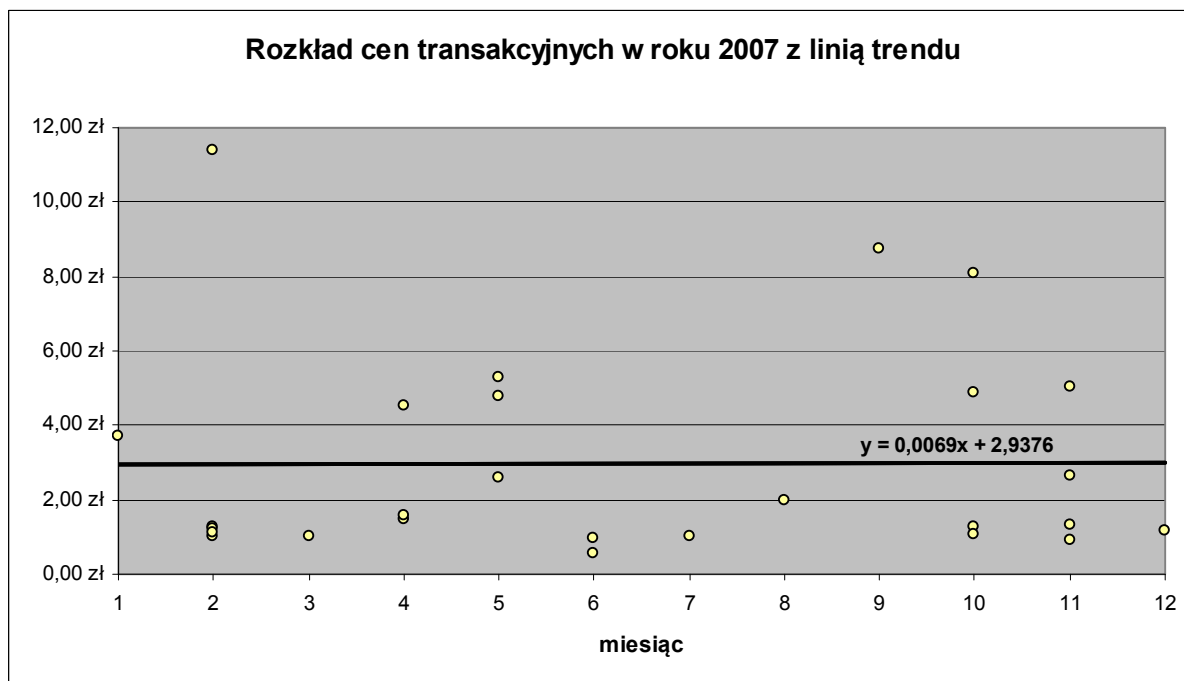
Biorąc pod uwagę transakcje nieruchomościami rolnymi możemy stwierdzić, iż najwyższa średnia cena 1m² występuje w dzielnicy Ostróg i kształtuje się na poziomie 8,72 zł natomiast średnia najniższa cena 1 m² występuje w dzielnicy Starawieś i wynosi 1,18 zł/m² przy średniej cenie dla miasta Racibórz na poziomie 2,98 zł. Rozpiętość cenowa w przypadku tego typu nieruchomości wynosi 7,54 zł/m².

Wykres 26.



Powyższy wykres przedstawia rozkład cen w zł/m² powierzchni w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w poszczególnych miesiącach roku 2007. Z wykresu wynika, iż w roku 2007 występował mały trend spadkowy.

Wykres 27.



Powyższy wykres przedstawia rozkład cen w zł/m² powierzchni w transakcjach nieruchomościami rolnymi w poszczególnych miesiącach roku 2007. Z wykresu wynika, iż w roku 2007 występował trend wzrostowy bardzo bliski zeru.

2.4. Analiz rynku nieruchomości w roku 2008

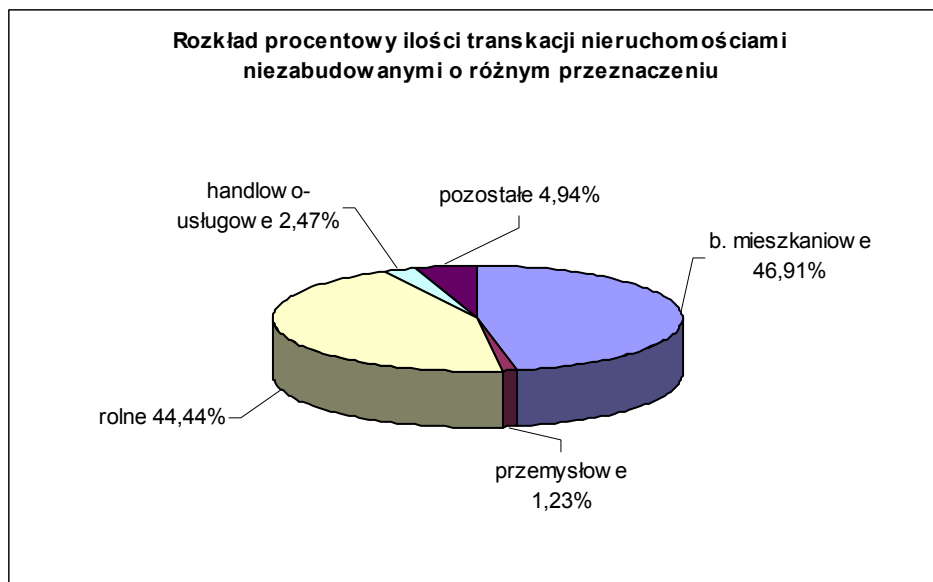
W roku 2008 na terenie miasta Racibórz stwierdzono wystąpienie 81 transakcji nieruchomościami niezabudowanymi o łącznej powierzchni 368 943,50 m² i wartości obrotu na poziomie 4 316 496,38 zł.

W badanym okresie stwierdzono wystąpienie następującej liczby transakcji w zależności od typu nieruchomości:

Tabela 4.

Rodzaj nieruchomości	Liczba transakcji
Budownictwo mieszkaniowe	38
Przemysł	1
Rolne	36
Handel	2
Pozostałe	4

Wykres 28.

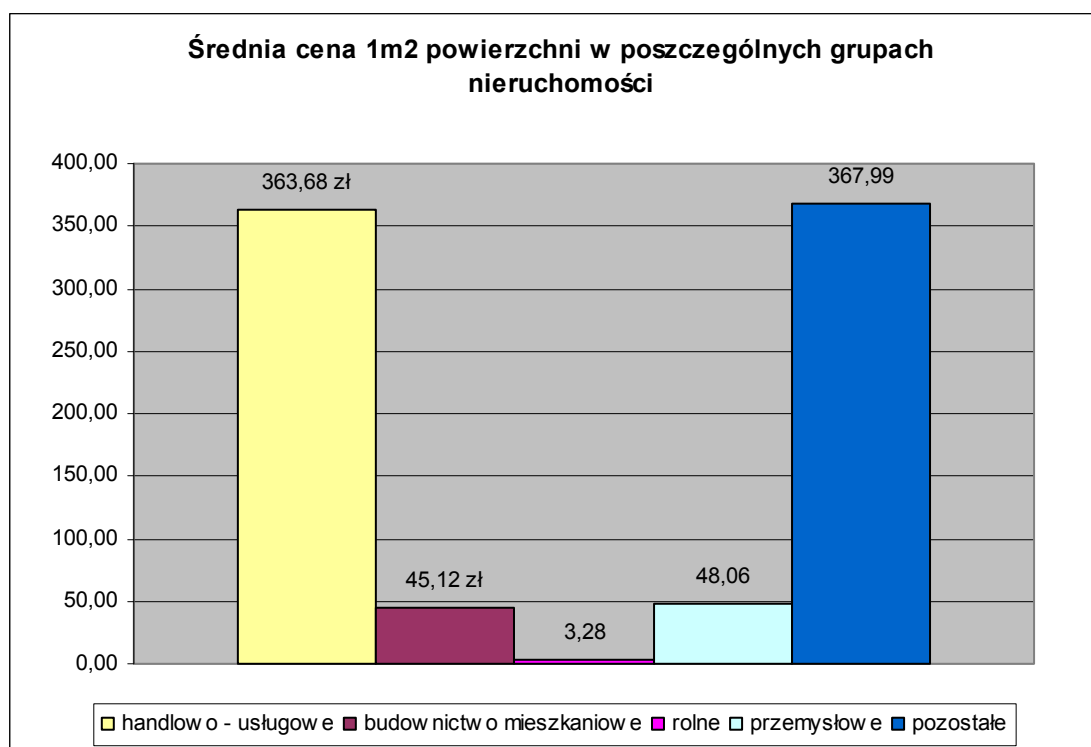


Analizując podany powyżej wykres kołowy przedstawiający procentowy rozkład transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi ok. 91% stanowią transakcje gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe oraz nieruchomości rolne (pod budownictwo mieszkaniowe 46,91%, nieruchomości rolne 44,44%). Pozostałą część stanowią transakcje gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod działalność handlowo - usługową (2,47%), działalność przemysłową (1,23%) oraz pozostałe grunty (4,94%).

Do transakcji gruntami pozostałymi zaliczono 4 transakcje nieruchomościami położonymi w pasie drogowym, które to nieruchomości zostały zakupione przez miasto w trybie rokowań z nabywcą.

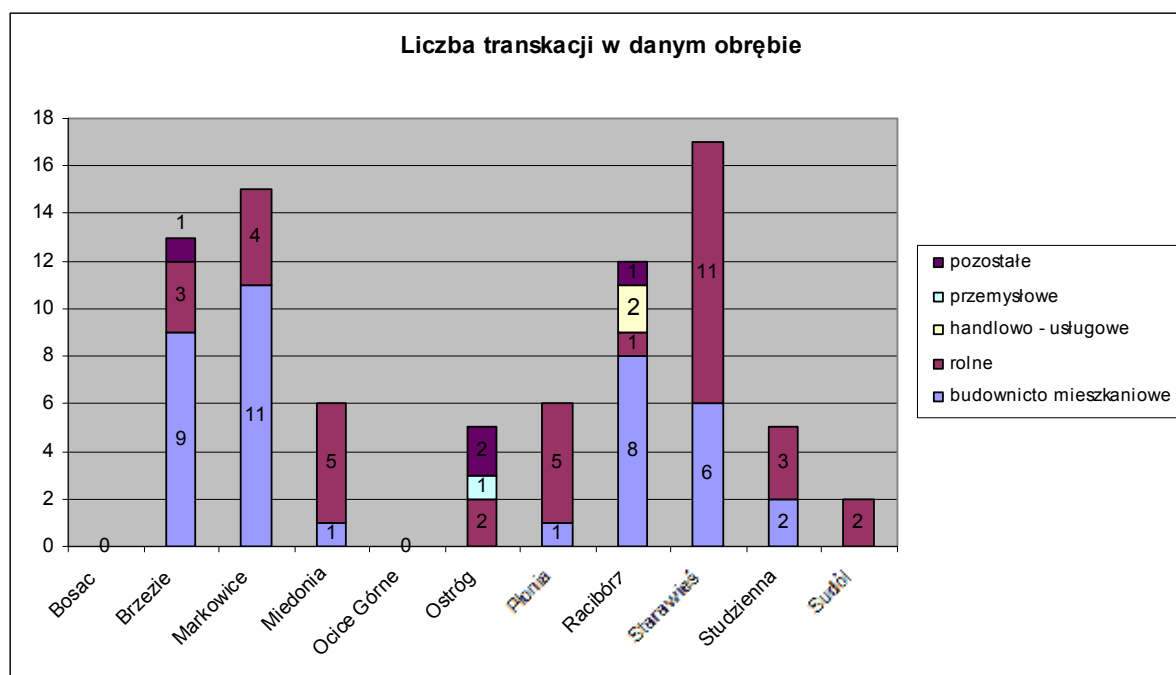
Na kolejnym etapie przeanalizowano kształtowanie się średnich cen w danej grupie nieruchomości oraz częstotliwość występowania transakcji poszczególnych grup nieruchomości na terenie obrębów miasta Racibórz. Wyniki zostały zaprezentowane poniżej.

Wykres 29.



Analizując powyższy wykres możemy stwierdzić, iż najwyższą cenę za 1m² powierzchni przyjmują nieruchomości niezabudowane przeznaczone na działalność handlowo – usługową (363,68 zł/m²) oraz pozostałe nieruchomości (367,99 zł/m²). W następnej kolejności mamy nieruchomości zakupione pod działalność przemysłową przy średniej cenie 48,06 zł/m² oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową przy średniej cenie 45,12 zł/m². Najniższą średnią cenę za 1m² powierzchni uzyskują transakcje nieruchomościami rolnymi (średnia cena 3,28 zł/m²).

Wykres 30.



Powyższy wykres prezentuje częstotliwość występowania transakcji poszczególnymi grupami nieruchomości w konkretnych obrębach. W obrębie Bosac na przestrzeni roku 2008 nie stwierdzono wystąpienia transakcji rynkowych. Obręb Brzezcie charakteryzuje się występowaniem w przeważającej ilości transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe (9 szt.) oraz w mniejszej ilości nieruchomościami rolnymi (3 szt.) i gruntami pozostałymi (1 szt.). W obrębie Markowice stwierdzono wystąpienie 15 transakcji nieruchomościami, w których można wyróżnić 11 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową i 4 transakcji nieruchomościami rolnymi. Obręb Miedonia charakteryzuje się przewagą transakcji nieruchomościami rolnymi (5 transakcji) nad nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe (1 transakcja). W obrębie Ocice Górne w roku 2008 nie odnotowano transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. W obrębie Ostróg stwierdzono wystąpienie 5 transakcji: 2 transakcje gruntami pozostałymi (w pasie komunikacyjnym), 2 transakcje nieruchomościami pod zabudowę mieszkaniową oraz 1 transakcję gruntem przeznaczonym na działalność przemysłową. W obrębie Płonia zarejestrowano 6 transakcji, które były transakcjami nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność rolniczą (5 szt.) oraz pod zabudowę mieszkaniową (1 szt.). W obrębie Racibórz w analizowanym okresie wystąpiło 12 transakcji: 8 nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, jedną transakcję nieruchomością rolną, jedną transakcję gruntami pozostałymi oraz 2 pod działalność handlowo - usługową. Obręb Starawieś charakteryzuje się w przeważającym stopniu występowaniem gruntów o charakterze rolniczym i tam zarejestrowano najwięcej transakcji tego typu gruntami (11 transakcji), poza tym odnotowano 6 transakcji nieruchomościami pod zabudowę mieszkaniową. W obrębie Studzienna stwierdzono wystąpienie: 2 transakcji nieruchomościami pod zabudowę mieszkaniową i 3 transakcji nieruchomościami rolnymi. W obrębie Sudół zarejestrowano 2 transakcji nieruchomościami rolnymi.

Kolejny wykres umieszczony poniżej prezentuje kształtowanie się średnich cen 1m² powierzchni danego typu nieruchomości w poszczególnych obrębach.

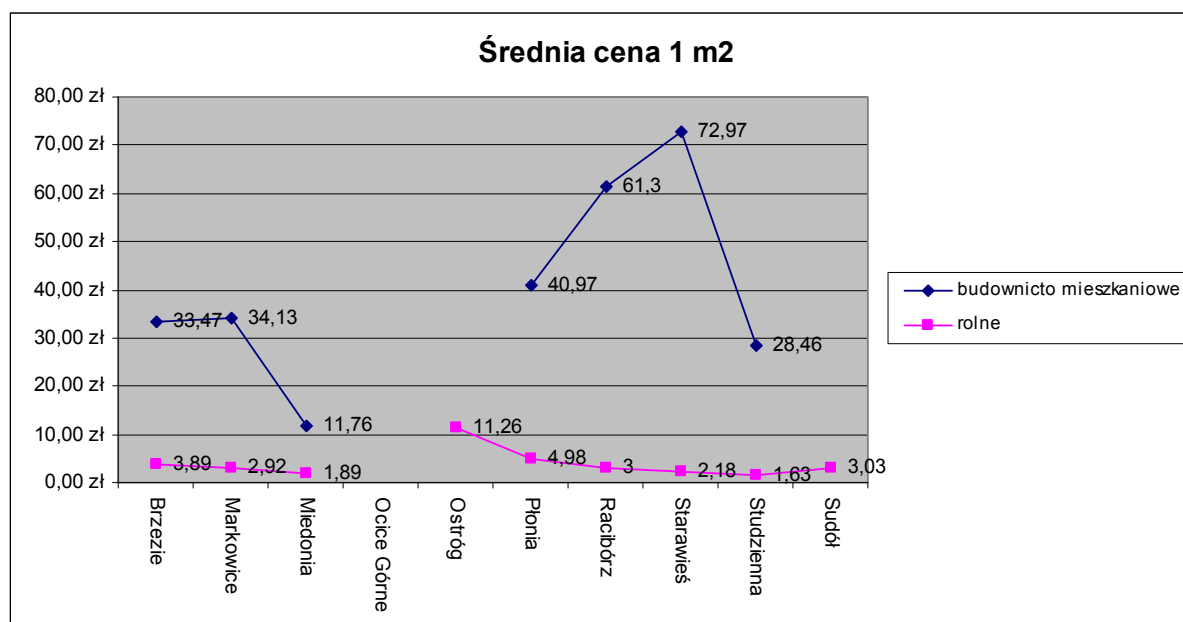
Biorąc pod uwagę fakt występowania transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność handlowo-usługową w jednym obrębie w zaprezentowanym poniżej wykresie nie uwzględniono w/w typu nieruchomości.

Transakcje nieruchomościami przeznaczonymi na pod działalność handlową miały miejsce w obrębie Racibórz (średnia cena wynosi 363,68 zł/m²).

Nie uwzględniono również transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność przemysłową gdyż występują w znikomej ilości 1 szt., tj. transakcja w obrębie Ostróg przy cenie 48,06 zł/m² oraz nieruchomościami pozostałymi (4 transakcje), których transakcje odnotowano w obrębie Ostróg (2 transakcje przy średniej cenie 42,15 zł/m²), obrębie Racibórz (1 transakcja przy cenie 1355,93 zł/m²) oraz w obrębie Brzezcie (1 transakcja przy cenie 31,75 zł/m²).

Poniższy wykres prezentuje w sposób graficzny analizę średnich cen 1m² powierzchni w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe oraz transakcjach nieruchomościami rolnymi.

Wykres 31.



Jak pokazuje wykres zakres cen w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe waha się w przedziale od 11,76 zł/m² (średnia cena w obrębie Miedonia) do 72,97 zł/m² (średnia cena w obrębie Starawieś) przy średniej cenie dla miasta Racibórz wynoszącej 45,12 zł/m². W analizowanym okresie występuje duża rozpiętość w cenie za 1m² powierzchni w zależności od obrębu, w którym położona jest dana nieruchomość (rozpiętość cenowa wynosi 61,21 zł/m²).

Biorąc pod uwagę transakcje nieruchomościami rolnymi możemy stwierdzić, iż najwyższa średnia cena 1m² występuje w dzielnicy Ostróg i kształtuje się na poziomie 11,26 zł natomiast średnia najniższa cena 1 m² występuje w dzielnicy Studzienna i wynosi 1,63 zł/m² przy średniej cenie dla miasta Racibórz na poziomie 3,28 zł. Rozpiętość cenowa w przypadku tego typu nieruchomości wynosi 9,63 zł/m².

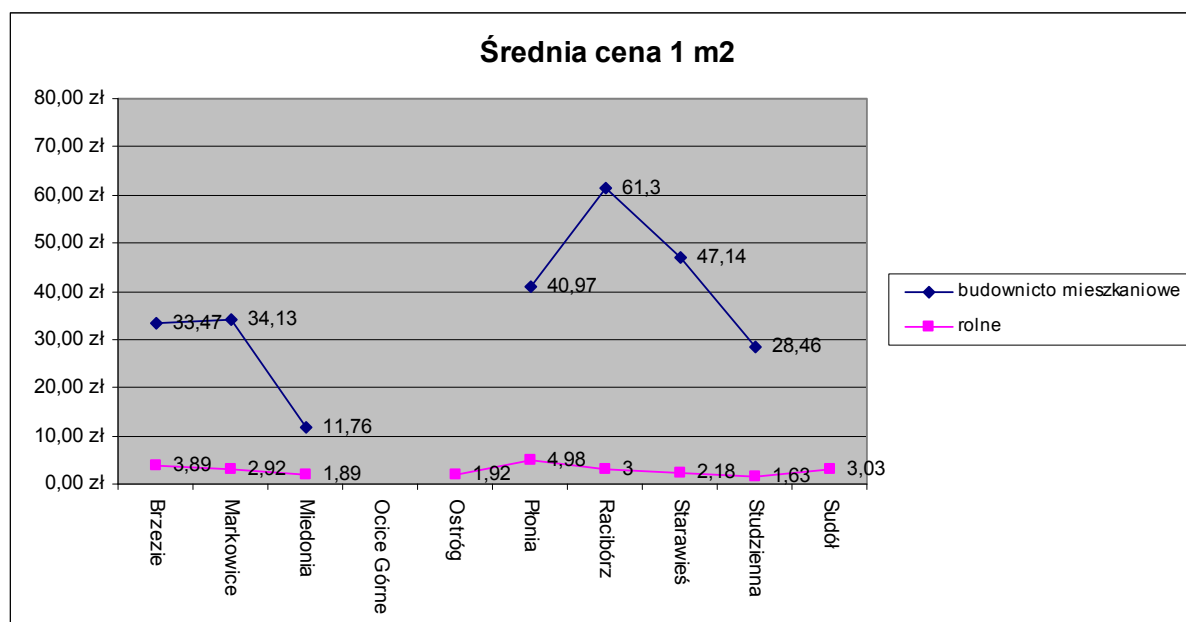
Bardzo duża różnica pomiędzy ceną maksymalną i minimalną jest następstwem wystąpienia w analizowanym okresie roku 2008 transakcji nieruchomościami zarówno przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jak i nieruchomościami rolnymi znacznie odbiegającymi od cen przeciętnych występujących na danym obszarze.

Analizując poszczególne transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową stwierdzono wystąpienie 2 transakcji w obrębie Starawieś przy cenie za 1 m² 141,96 zł i 107,30 zł.

Analizując natomiast poszczególne transakcje nieruchomościami rolnymi stwierdzono wystąpienie 1 transakcji w obrębie Ostróg za cenę 1 m² na poziomie 20,60 zł. Zakupiona działka przylega do stacji paliw.

Eliminując w/w transakcje szczególne wykres średniej ceny w danym obrębie przedstawia się jak poniżej:

Wykres 32.

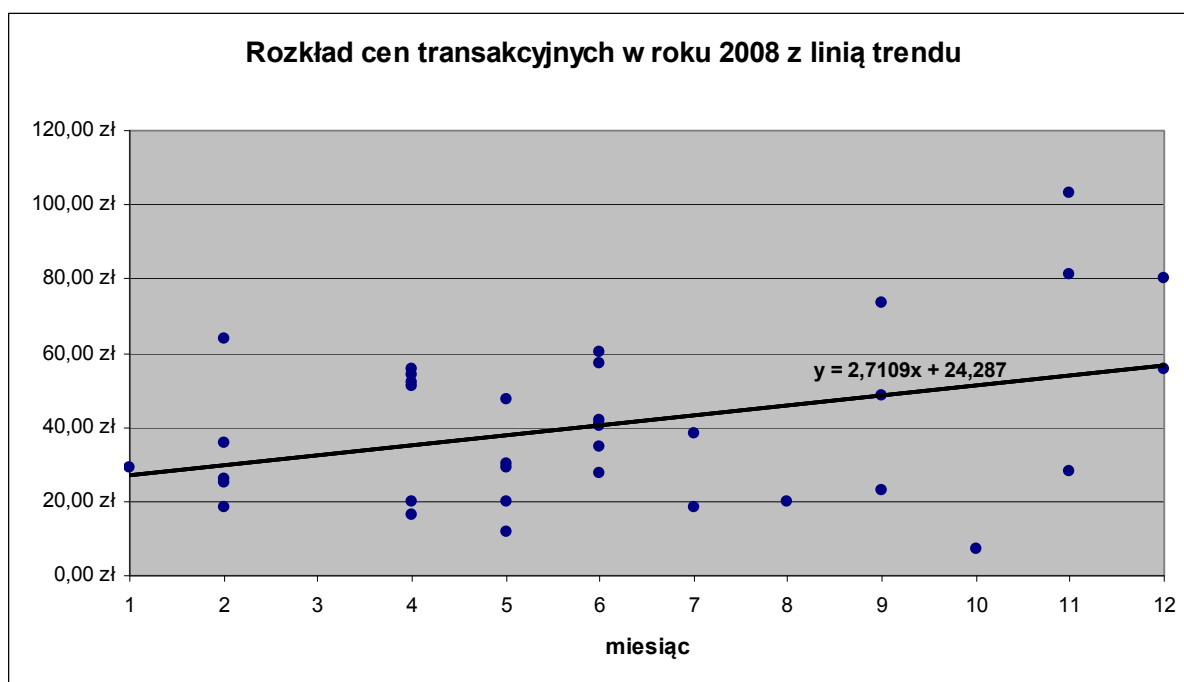


Jak pokazuje nowy wykres zakres cen w transakcjach nieruchomości przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe waha się w przedziale od 11,76 zł/m² (średnia cena w obrębie Miedonia) do 61,30 zł/m² (średnia cena w obrębie Racibórz). W analizowanym okresie występuje rozpiętość w cenie za 1m² powierzchni w zależności od obrębu, w którym położona jest dana nieruchomości na poziomie 49,52 zł/m².

Biorąc pod uwagę transakcje nieruchomości rolnymi możemy stwierdzić, iż najwyższa średnia cena 1m² występuje w dzielnicy Płonia i kształtuje się na poziomie 4,98 zł natomiast średnia najniższa cena 1 m² występuje w dzielnicy Studzienna i wynosi 1,63 zł/m². Rozpiętość cenowa w przypadku tego typu nieruchomości wynosi 3,35 zł/m².

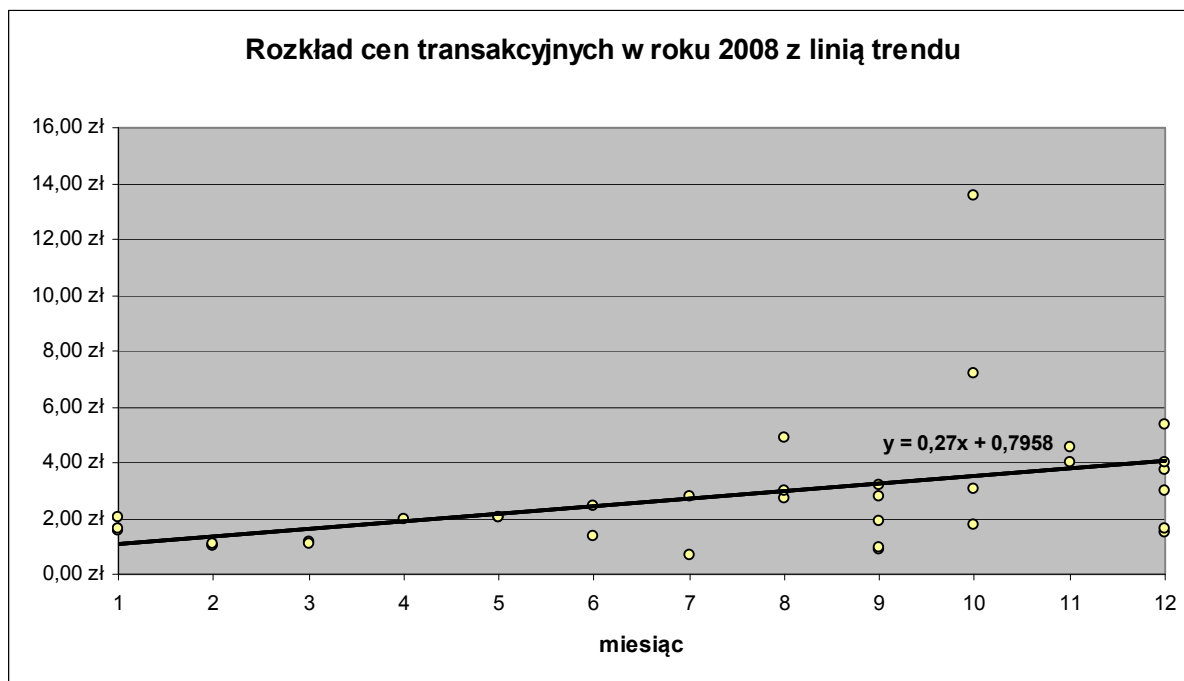
W dalszej części zaprezentowano wykresy obrazujące zmianę cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz nieruchomości rolnych na przestrzeni roku 2008. Wykres nie uwzględnia transakcji szczególnych, które zostały opisane powyżej.

Wykres 33.



Powyższy wykres przedstawia rozkład cen w zł/m² powierzchni w transakcjach nieruchomości przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w poszczególnych miesiącach roku 2008. Z wykresu wynika, iż w roku 2008 występował trend wzrostowy.

Wykres 34.



Powyższy wykres przedstawia rozkład cen w zł/m² powierzchni w transakcjach nieruchomości rolnymi w poszczególnych miesiącach roku 2008. Z wykresu wynika, iż w roku 2008 występował mały trend wzrostowy.

2.5. Analiz rynku nieruchomości w roku 2009

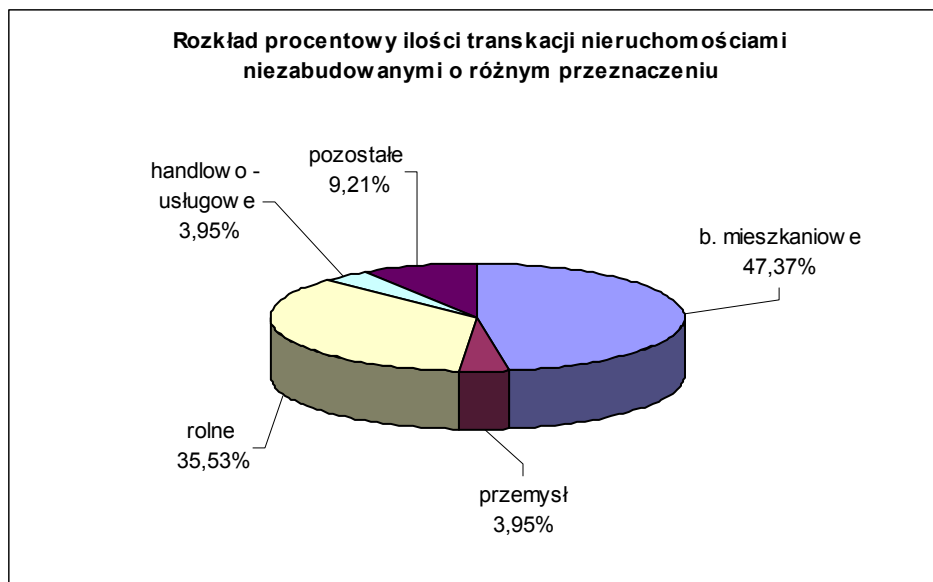
W roku 2009 na terenie miasta Racibórz stwierdzono wystąpienie 76 transakcji nieruchomościami niezabudowanymi o łącznej powierzchni 160 468,96 m² i wartości obrotu na poziomie 3 155 123,53 zł.

W badanym okresie stwierdzono wystąpienie następującej liczby transakcji w zależności od typu nieruchomości:

Tabela 5.

Rodzaj nieruchomości	Liczba transakcji
Budownictwo mieszkaniowe	36
Przemysł	3
Rolne	27
Handel - usługi	3
Pozostałe	7

Wykres 35.

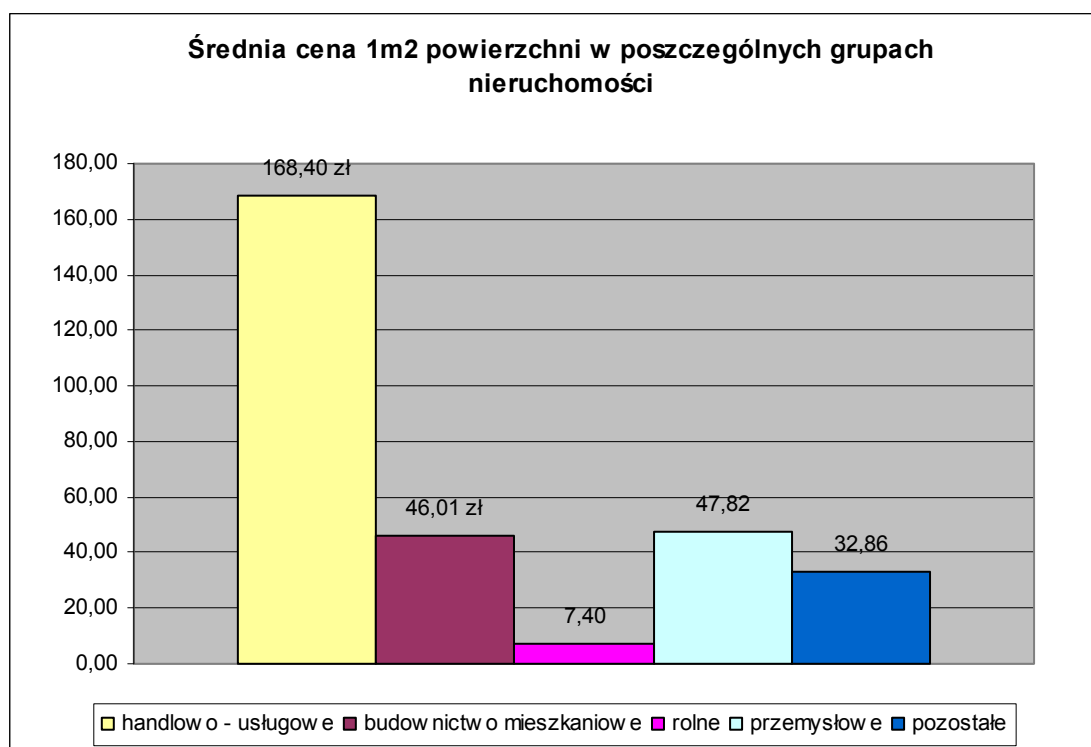


Analizując podany powyżej wykres kołowy przedstawiający procentowy rozkład transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi ok. 83% stanowią transakcje gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe oraz nieruchomości rolne (pod budownictwo mieszkaniowe 47,37%, nieruchomości rolne 35,53%). Pozostałą część stanowią transakcje gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod działalność handlowo-usługową (3,95%), działalność przemysłową (3,95%) oraz pozostałe grunty (9,21%).

Do transakcji gruntami pozostałymi zaliczono 7 transakcji nieruchomościami z których 5 stanowiły grunty położone w pasie drogowym oraz 2 transakcje, które zostały zakupione przez miasto w trybie rokowań z nabywcą.

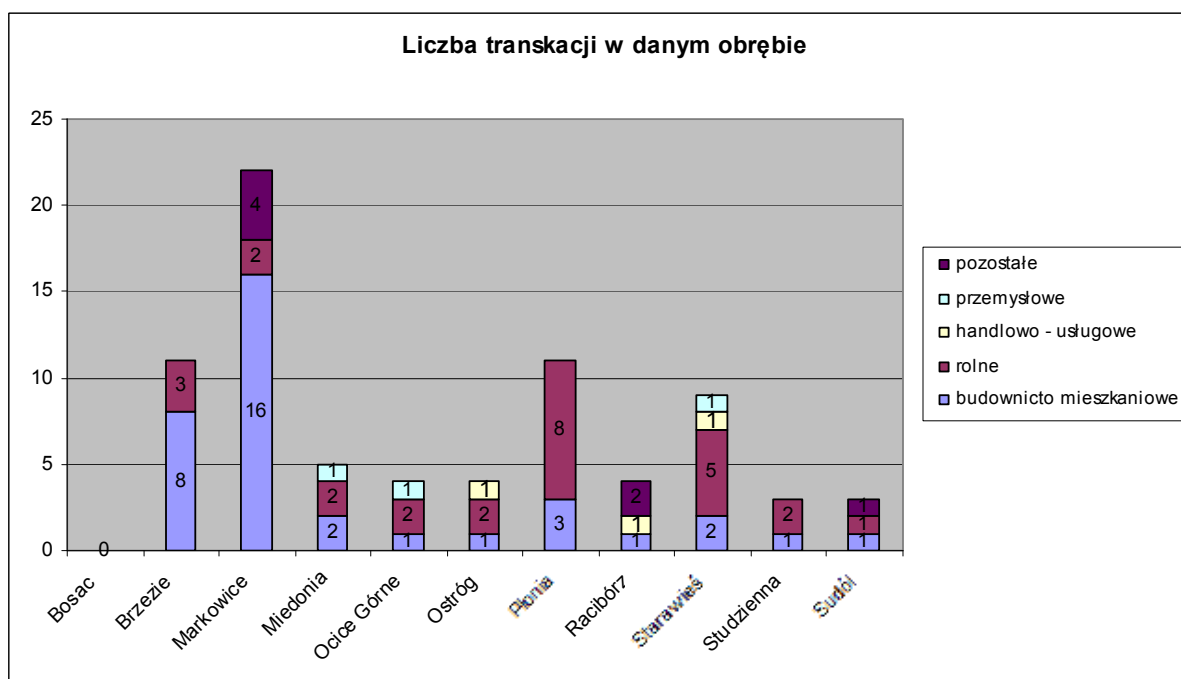
Na kolejnym etapie przeanalizowano kształtowanie się średnich cen w danej grupie nieruchomości oraz częstotliwość występowania transakcji poszczególnych grup nieruchomości na terenie obrębów miasta Racibórz. Wyniki zostały zaprezentowane poniżej.

Wykres 36.



Analizując powyższy wykres możemy stwierdzić, iż najwyższą cenę za 1m² powierzchni przyjmują nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod działalność handlowo – usługową (168,40 zł/m²) oraz pozostałe nieruchomości (32,86 zł/m²). W następnej kolejności mamy nieruchomości zakupione pod działalność przemysłową przy średniej cenie 47,82 zł/m² oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową przy średniej cenie 46,01 zł/m². Najniższą średnią cenę za 1m² powierzchni uzyskują transakcje nieruchomościami rolnymi (średnia cena 7,40 zł/m²).

Wykres 37.



Powyższy wykres prezentuje częstotliwość występowania transakcji poszczególnymi grupami nieruchomości w konkretnych obrębach. W obrębie Bosac na przestrzeni roku 2009 nie stwierdzono wystąpienia transakcji rynkowych. Obręb Brzezie charakteryzuje się występowaniem w przeważającej ilości transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe (8 szt.) oraz w mniejszej ilości nieruchomościami rolnymi (3 szt.). W obrębie Markowice stwierdzono wystąpienie największej liczby transakcji nieruchomościami, tj. 22, w których można wyróżnić 16 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, 2 transakcje nieruchomościami rolnymi i 4 transakcje pozostałymi nieruchomościami. W obręb Miedonia odnotowano 2 transakcje nieruchomościami rolnymi, 2 transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe oraz 1 transakcję gruntami wykorzystywanymi na cele działalności przemysłowej. W obrębie Ocice Górne w roku 2009 wystąpiły 4 transakcje: 1 nieruchomością pod zabudowę mieszkaniową, 2 nieruchomościami rolnymi oraz 1 pod działalność przemysłową. W obrębie Ostróg stwierdzono wystąpienie również 4 transakcji: 1 transakcja gruntem pod zabudowę mieszkaniową, 2 transakcje nieruchomościami rolnymi oraz 1 transakcja gruntem przeznaczonym na działalność handlowo - usługową. W obrębie Płonia zarejestrowano 11 transakcji, które były transakcjami nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność rolniczą (8 szt.) oraz pod zabudowę mieszkaniową (3 szt.). W obrębie Racibórz w analizowanym okresie wystąpiły 4 transakcje: 1 nieruchomością przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową, 1 transakcja nieruchomością przeznaczoną pod działalność handlowo – usługową oraz 2 transakcje gruntami pozostałymi. W obręb Starawieś zarejestrowano 5 transakcji nieruchomościami rolnymi, 2 transakcje nieruchomościami pod zabudowę mieszkaniową oraz po jednej transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność handlowo – usługową i przemysłową. W obrębie Studzienna stwierdzono wystąpienie: 1 transakcji nieruchomością pod zabudowę mieszkaniową i 2 transakcji nieruchomościami rolnymi. W obrębie Sudół zarejestrowano 3 transakcje następującymi typami nieruchomości: pod zabudowę mieszkaniową, rolną oraz pozostałą nieruchomość.

Kolejny wykres umieszczony poniżej prezentuje kształtowanie się średnich cen 1m² powierzchni danego typu nieruchomości w poszczególnych obrębach.

Biorąc pod uwagę fakt występowania po 1 transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność handlowo-usługową w 3 obrębach w zaprezentowanym poniżej wykresie nie uwzględniono w/w typu nieruchomości.

Transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność handlową miały miejsce w obrębie Ostróg (cena wynosi 179,89 zł/m²), obrębie Racibórz (cena wynosi 249,70 zł/m²) oraz obrębie Starawieś (cena wynosi 75,60 zł/m²).

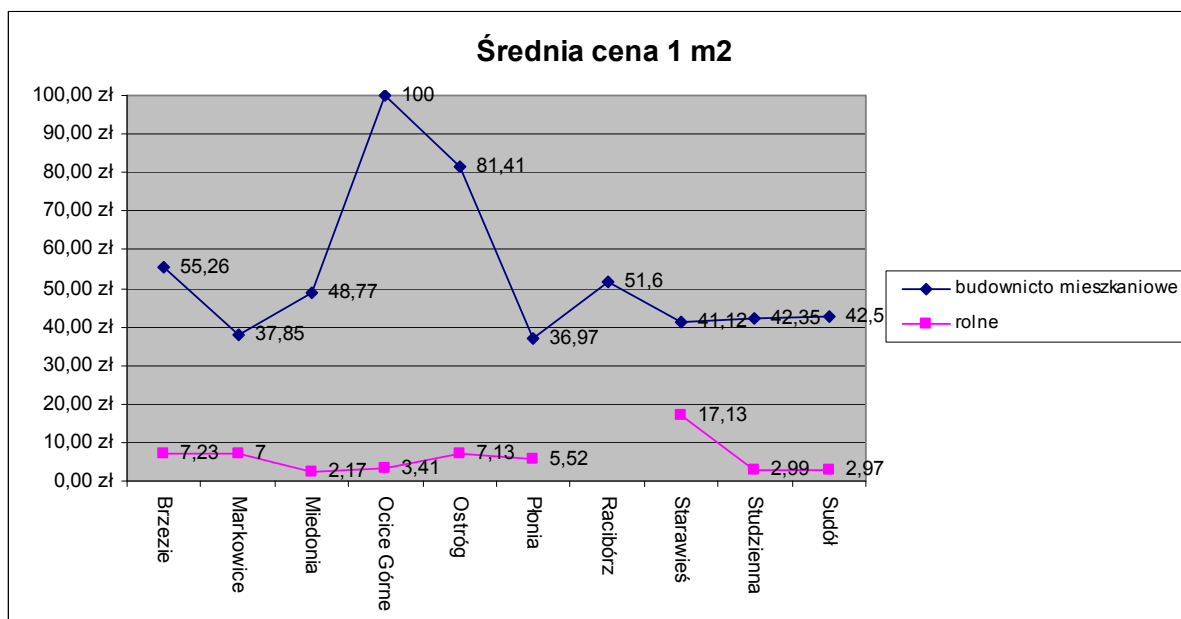
Nie uwzględniono również transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność przemysłową gdyż występują, podobnie jak nieruchomości przeznaczone pod działalność handlowo – usługową, po jednej w 3 obrębach.

Transakcje nieruchomościami przeznaczonymi na pod działalność przemysłową miały miejsce w obrębie Miedonia (cena wynosi 45,76 zł/m²), obrębie Starawieś (cena wynosi 91,74 zł/m²) oraz obrębie Ocice Górne (cena wynosi 5,95 zł/m²).

W zaprezentowanym poniżej wykresie nie uwzględniono również transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod pozostałą działalność gdyż transakcje tego typu nieruchomościami wystąpiły w małej ilości i tylko w 3 obrębach, tj. obrębie Markowice (średnia cena 1 m² wyniosła 13,48 zł), obrębie Racibórz (średnia cena 1 m² wyniosła 65,08 zł) oraz obrębie Sudół (jedna transakcja przy cenie 1 m² na poziomie 45,92 zł).

Poniższy wykres prezentuje w sposób graficzny analizę średnich cen 1m² powierzchni w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe oraz nieruchomościami rolnymi.

Wykres 38.



Jak pokazuje wykres zakres wszystkich cen w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe waha się w przedziale od 36,97 zł/m² (średnia cena w obrębie Płonia) do 100 zł/m² (średnia cena w obrębie Ocice Górne) przy średniej cenie dla miasta Racibórz wynoszącej 46,01 zł/m². W analizowanym okresie występuje duża rozpiętość w cenie za 1m² powierzchni w zależności od obrębu, w którym położona jest dana nieruchomości (rozpiętość cenowa wynosi 63,03 zł/m²).

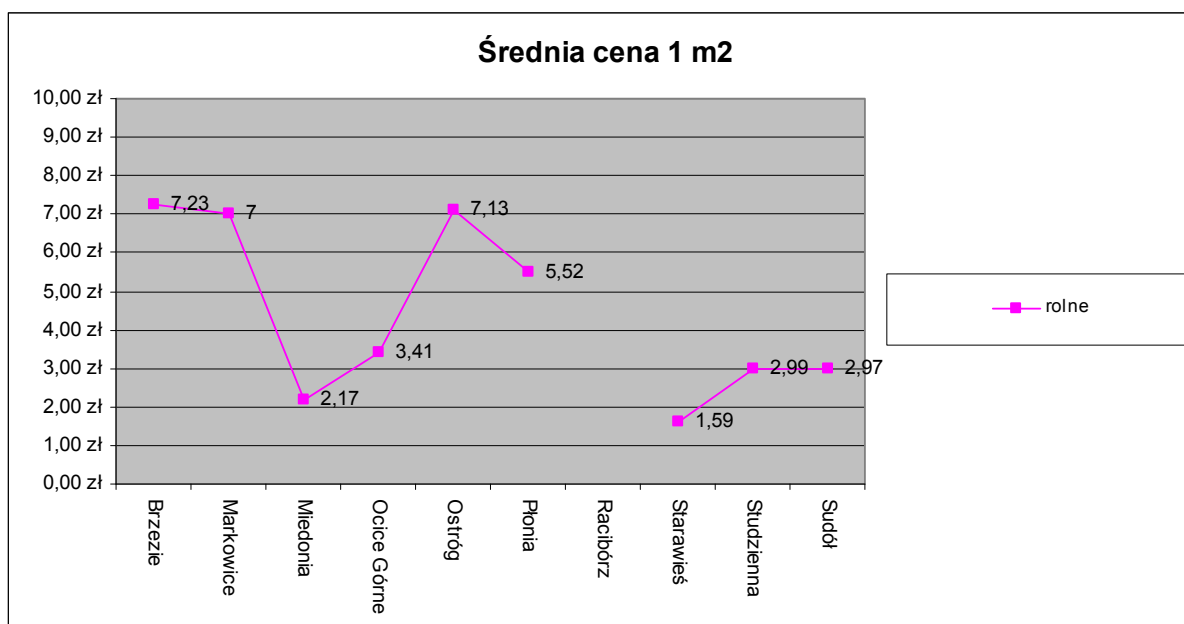
Dodatkowo należy stwierdzić, iż maksymalna średnia cena transakcyjna 100 zł za 1 m² którą odnotowano w obrębie Ocice Górne oraz drugą w kolejności cenę 1 m² w wysokości 81,41 zł, którą odnotowano w obrębie Ostróg, stanowią jedyne transakcje w tych obrębach.

Usuwając powyższe transakcje otrzymujemy znacznie mniejszą rozpiętość cenową pomiędzy ceną maksymalną wynoszącą 55,26 zł/m² i ceną minimalną 36,97 zł/m² wynoszącą 18,29 zł/m².

Biorąc pod uwagę transakcje nieruchomościami rolnymi możemy stwierdzić, iż najwyższa średnia cena 1m² występuje w obrębie Starawieś i kształtuje się na poziomie 17,13 zł natomiast średnia najniższa cena 1 m² występuje w dzielnicy Miedonia i wynosi 2,17 zł/m² przy średniej cenie dla miasta Racibórz na poziomie 7,40 zł. Rozpiętość cenowa w przypadku tego typu nieruchomości wynosi 17,96 zł/m².

Analizując poszczególne transakcje nieruchomościami rolnymi stwierdzono wystąpienie 1 transakcji w obrębie Starawieś za cenę 1 m² na poziomie 79,27 zł. Eliminując w/w transakcję szczególną znacznie odbiegającą od przeciętnych cen występujących w tym obrębie wykres średniej ceny przedstawia się jak poniżej:

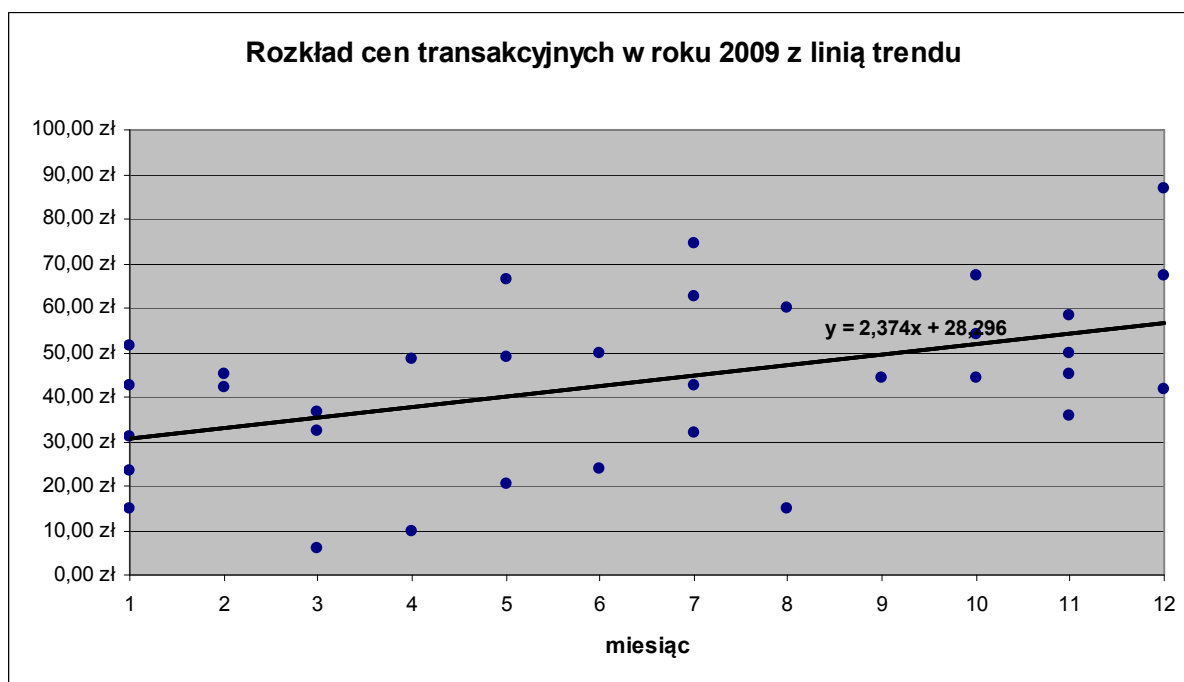
Wykres 39.



Biorąc pod uwagę nowy wykres bez uwzględnienia w/w transakcji szczególnej możemy stwierdzić, iż najwyższa średnia cena 1m² występuje w dzielnicy Brzezie i kształtuje się na poziomie 7,23 zł natomiast średnia najniższa cena 1 m² występuje w dzielnicy Starawieś i wynosi 2,17 zł/m². Rozpiętość cenowa w przypadku tego typu nieruchomości wynosi 5,06 zł/m².

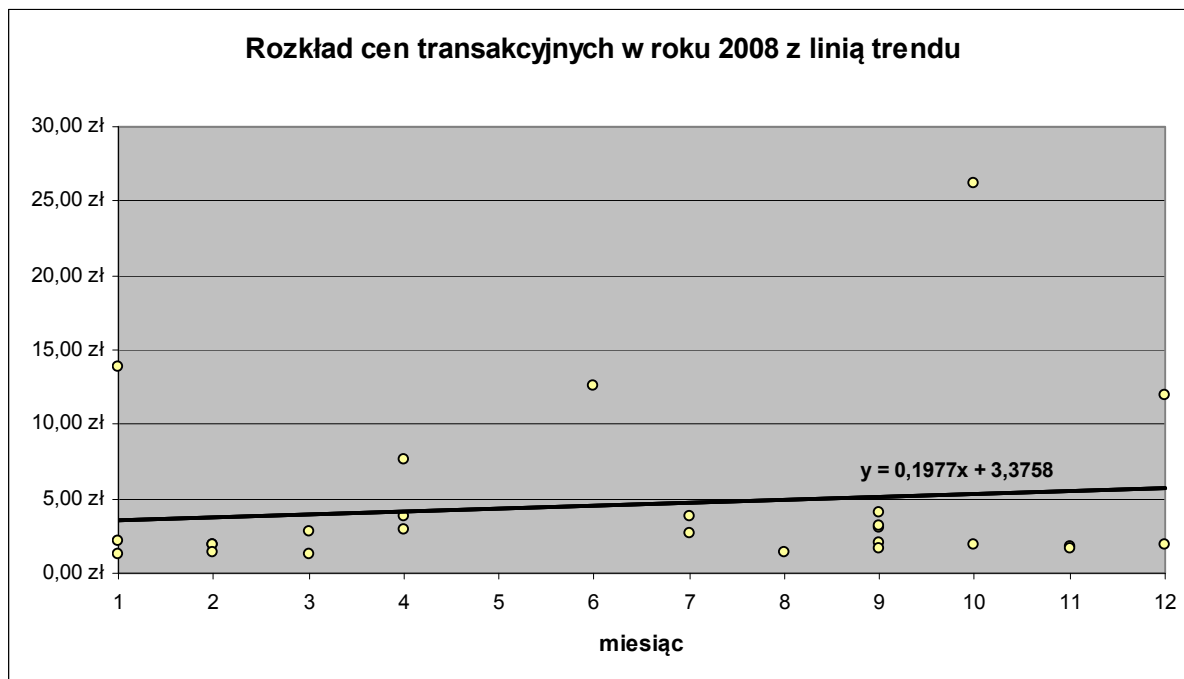
W dalszej części zaprezentowano wykresy obrazujące zmianę cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz nieruchomości rolnych na przestrzeni roku 2009. Wykres nie uwzględnia transakcji szczególnych, które zostały opisane powyżej.

Wykres 40.



Powyższy wykres przedstawia rozkład cen w zł/m² powierzchni w transakcjach nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w poszczególnych miesiącach roku 2009. Z wykresu wynika, iż w roku 2009 występował średni trend wzrostowy.

Wykres 41.



Powyższy wykres przedstawia rozkład cen w zł/m² powierzchni w transakcjach nieruchomości rolnymi w poszczególnych miesiącach roku 2009. Z wykresu wynika, iż w roku 2009 występował mały trend wzrostowy.

2.6. Analiz rynku nieruchomości w roku 2010

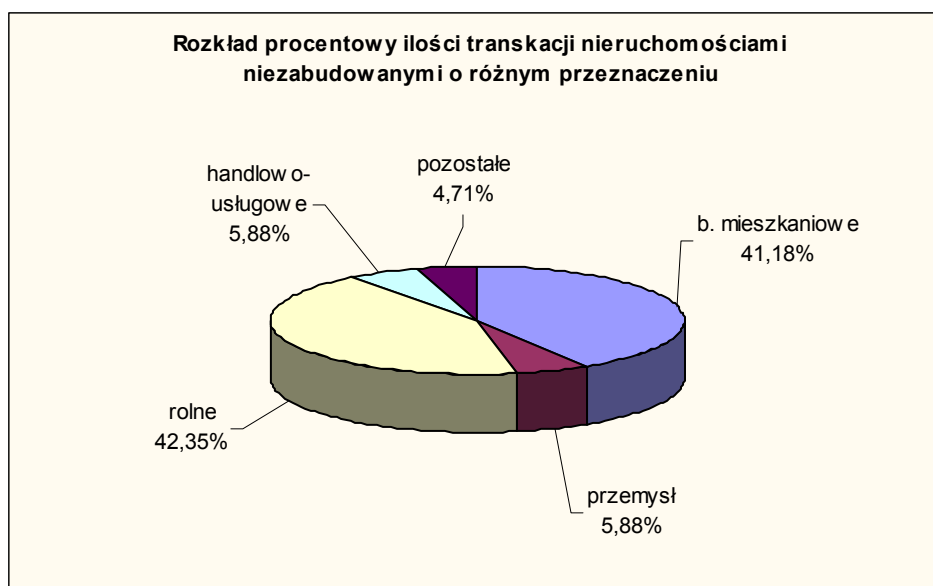
W roku 2010 na terenie miasta Racibórz stwierdzono wystąpienie 85 transakcji nieruchomościami niezabudowanymi o łącznej powierzchni 414 574,83 m² i wartości obrotu na poziomie 6 303 830,42 zł.

W badanym okresie stwierdzono wystąpienie następującej liczby transakcji w zależności od typu nieruchomości:

Tabela 6.

Rodzaj nieruchomości	Liczba transakcji
Budownictwo mieszkaniowe	35
Przemysł	5
Rolne	36
Handel - usługi	5
Pozostałe	4

Wykres 42.

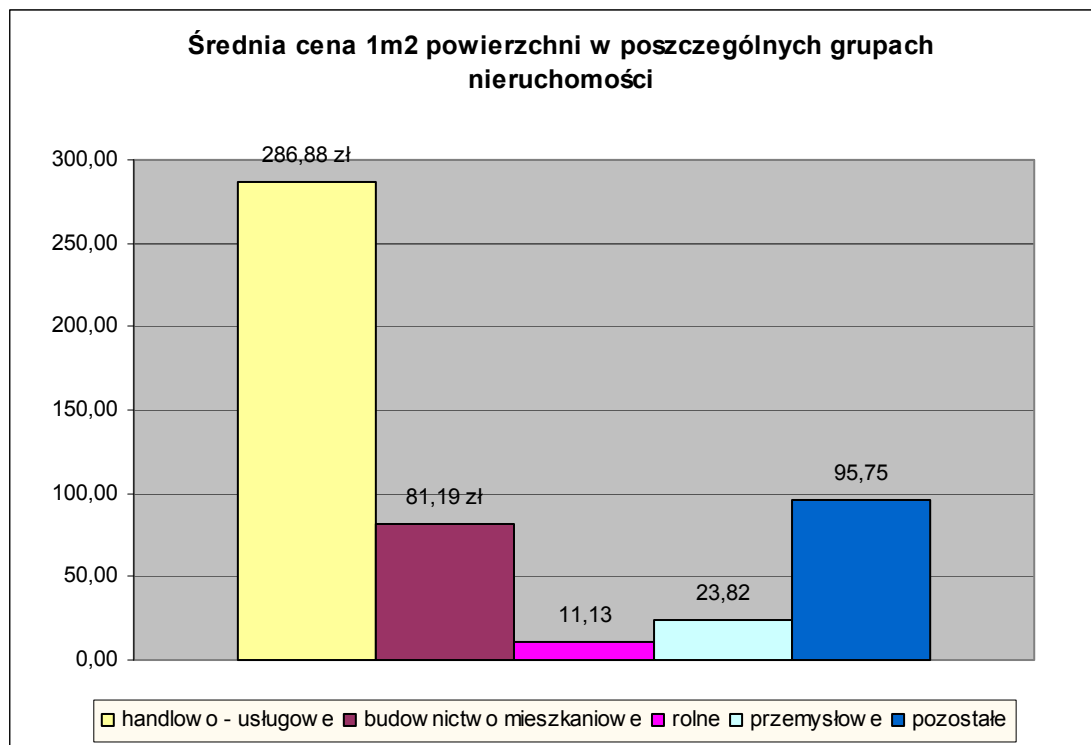


Analizując podany powyżej wykres kołowy przedstawiający procentowy rozkład transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi ok. 83% stanowią transakcje gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe oraz nieruchomości rolne (pod budownictwo mieszkaniowe 41,18%, nieruchomości rolne 42,35%). Pozostałą część stanowią transakcje gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod działalność handlowo - usługową (5,88%), działalność przemysłową (5,88%) oraz pozostałe grunty (4,71%).

Do transakcji gruntami pozostałymi zaliczono 4 transakcje nieruchomościami, z których 2 stanowiły grunty położone w pasie drogowym, jedna transakcja gruntem, który możemy określić jako nieużytek oraz jedna, która została zakupiona przez miasto w trybie rokowań z nabywcą.

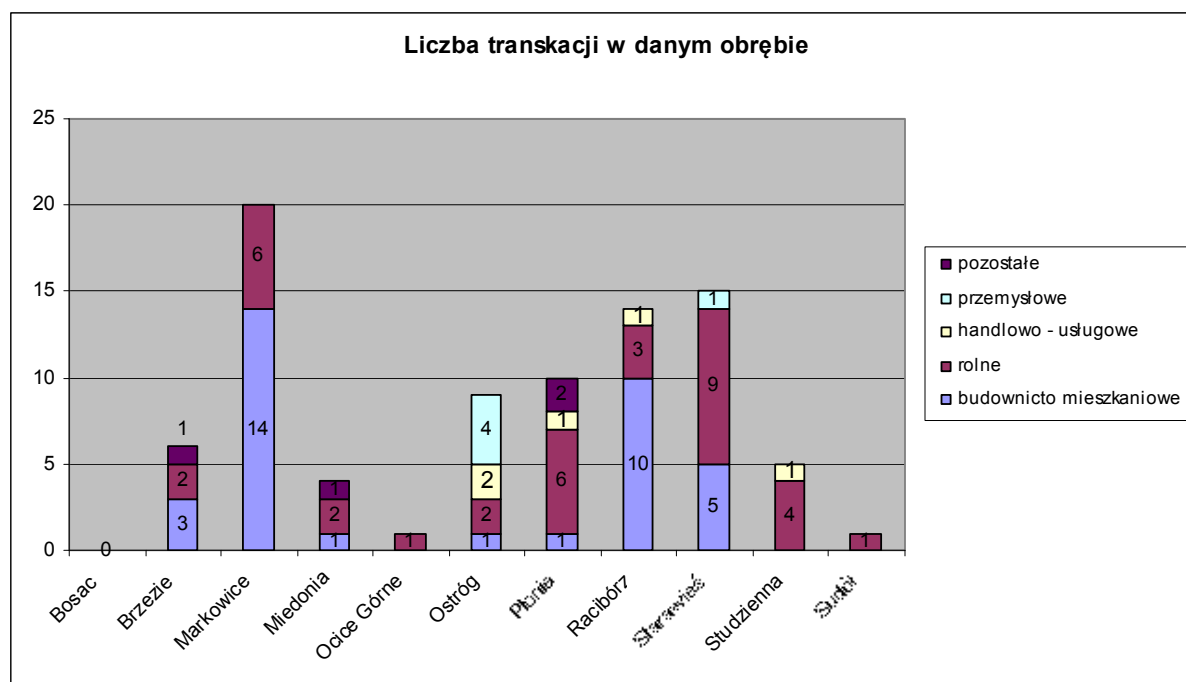
Na kolejnym etapie przeanalizowano kształtowanie się średnich cen w danej grupie nieruchomości oraz częstotliwość występowania transakcji poszczególnych grup nieruchomości na terenie obrębów miasta Racibórz. Wyniki zostały zaprezentowane poniżej.

Wykres 43.



Analizując powyższy wykres możemy stwierdzić, iż najwyższą cenę za 1m² powierzchni przyjmują nieruchomości niezabudowane przeznaczone na działalność handlowo – usługową (286,88 zł/m²) oraz pozostałe nieruchomości (95,75 zł/m²). W następnej kolejności mamy nieruchomości zakupione pod budownictwo mieszkaniowe przy średniej cenie 81,19 zł/m² oraz grunty przeznaczone pod działalność przemysłową przy średniej cenie 23,82 zł/m². Najniższą średnią cenę za 1m² powierzchni uzyskują transakcje nieruchomościami rolnymi (średnia cena 11,13 zł/m²).

Wykres 44.



Powyższy wykres prezentuje częstotliwość występowania transakcji poszczególnymi grupami nieruchomości w poszczególnych obrębach. W obrębie Bosac na przestrzeni roku 2010 nie stwierdzono wystąpienia transakcji rynkowych. W obręb Brzezcie odnotowano 3 transakcje nieruchomości przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe, 2 transakcje nieruchomości rolnymi oraz 1 transakcję pozostałymi gruntami. W obręb Markowice stwierdzono wystąpienie największej liczby transakcji nieruchomości, tj. 20, w których można wyróżnić 14 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową i 6 transakcji nieruchomości rolnymi. W obręb Miedonia odnotowano 2 transakcje nieruchomości rolnymi oraz po jednej transakcji nieruchomości przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe oraz pozostałymi gruntami. W obrębie Ocice Górne w roku 2010 wystąpiła jedna transakcja nieruchomością rolną. W obrębie Ostróg stwierdzono wystąpienie 9 transakcji: 3 transakcje gruntami pod zabudowę mieszkaniową, 2 transakcje nieruchomości przeznaczonymi pod działalność handlowo – usługową oraz 4 transakcji nieruchomości pod działalność przemysłową. W obrębie Płonia zarejestrowano 10 transakcji, które były transakcjami nieruchomości przeznaczonymi pod działalność rolniczą (6 szt.), pod zabudowę mieszkaniową (1 szt.), pod działalność handlowo – usługową (1 szt.) oraz pozostałymi nieruchomościami (2 szt.). W obrębie Racibórz w analizowanym okresie wystąpiło 14 transakcje: 10 nieruchomości przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, 1 transakcja nieruchomością przeznaczoną pod działalność handlowo – usługową oraz 3 transakcje nieruchomości rolnymi. W obręb Starawieś zarejestrowano 9 transakcji nieruchomości rolnymi, 5 transakcji nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową oraz jedną transakcję nieruchomością przeznaczoną pod działalność przemysłową. W obrębie Studzienna stwierdzono wystąpienie: 1 transakcji nieruchomością pod działalność handlowo - usługową i 4 transakcji nieruchomości rolnymi. W obrębie Sudół zarejestrowano 1 transakcję nieruchomością rolną.

Kolejny wykres umieszczony poniżej prezentuje kształtowanie się średnich cen 1m² powierzchni danego typu nieruchomości w poszczególnych obrębach.

Biorąc pod uwagę fakt, iż odnotowano zaledwie w 2 obrębach transakcje nieruchomościami pod działalność przemysłową oraz w 3 obrębach transakcje pozostałymi typami nieruchomości nie uwzględniono w/w typów nieruchomości na wykresie.

Transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność przemysłową wystąpiły w obrębach: Ostróg (5 transakcji przy średniej cenie 23,80 zł/m²) oraz Starawieś (1 transakcja po cenie 23,96 zł/m²).

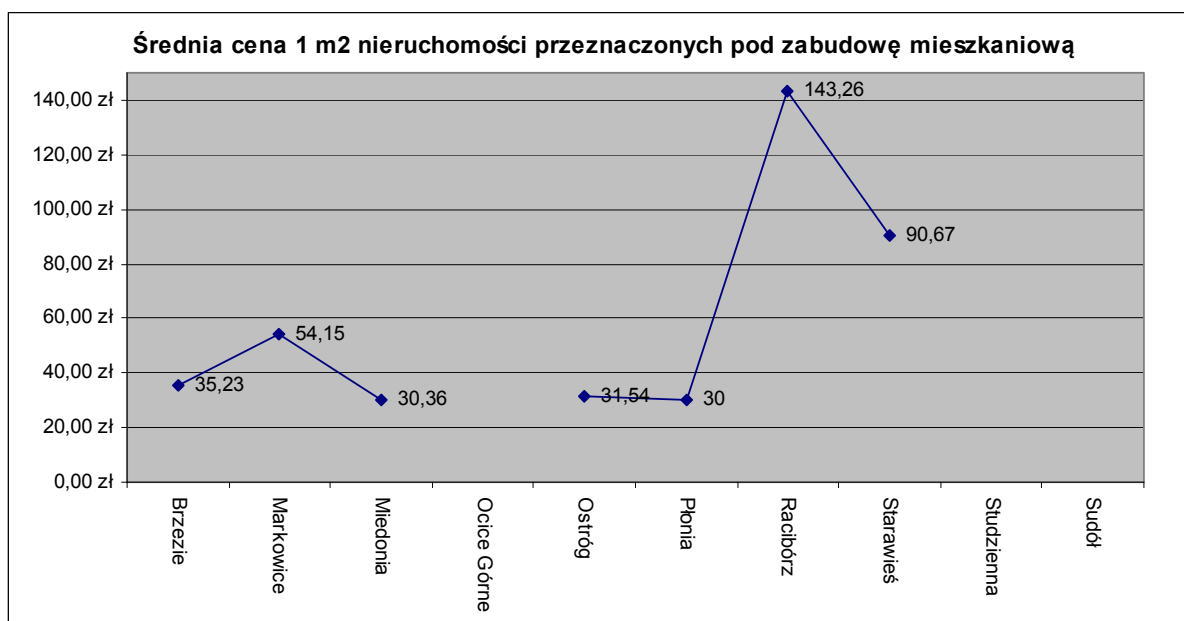
Transakcje nieruchomościami pozostałymi wystąpiły w 3 obrębach: Brzezcie (1 transakcja po cenie 4,01 zł/m²), Miedonia (1 transakcja po cenie 47,92 zł/m²) oraz Płonia (2 transakcji przy średniej cenie 165,53 zł/m²).

Na poniższych wykresach nie analizowano również transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność handlowo – usługową ze względu na małą ilość transakcji.

Transakcje w/w typem nieruchomości odnotowano w obrębie: Ostróg (2 transakcje przy średniej cenie 330,34 zł/m²), Płonia (1 transakcja po cenie 388,37 zł/m²), Racibórz (1 transakcja po cenie 350 zł/m²) oraz obrębie Studzienna (1 transakcja po cenie 34,97 zł/m²).

Poniższe wykresy prezentują w sposób graficzny analizę średnich cen 1m² powierzchni w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe oraz transakcji nieruchomościami rolnymi.

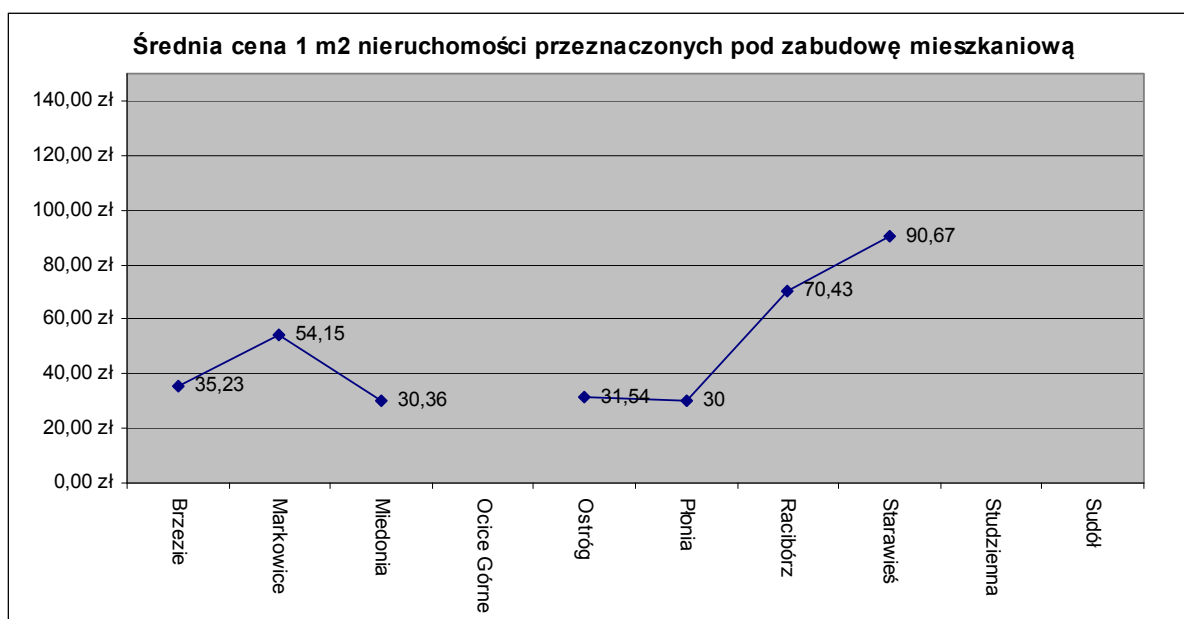
Wykres 45.



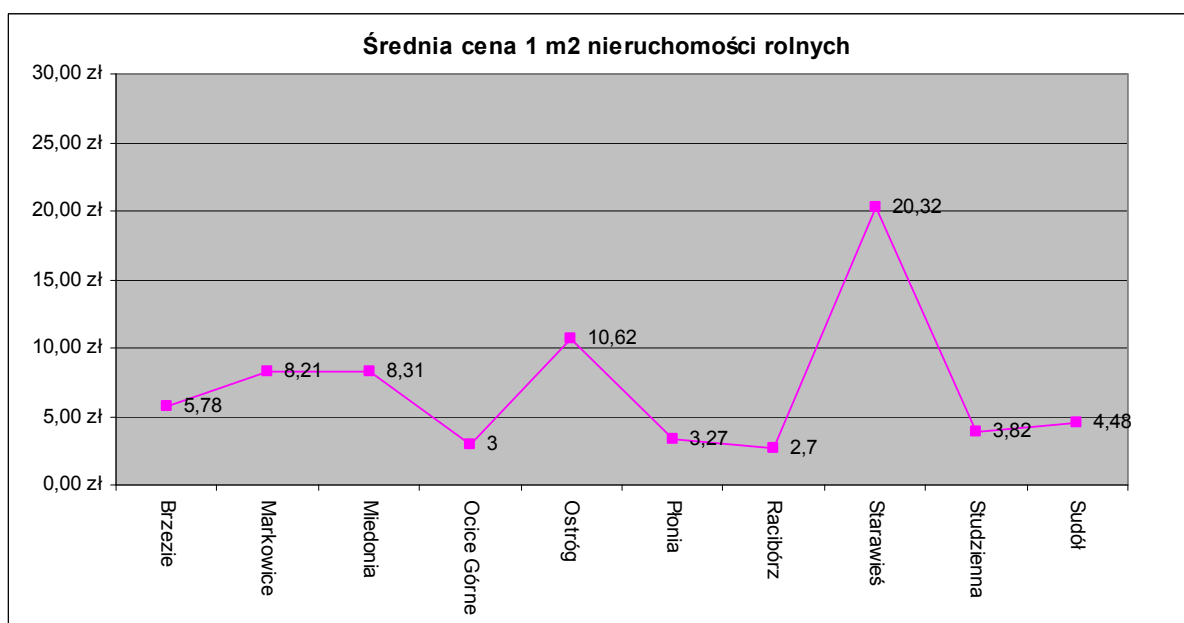
Jak pokazuje wykres zakres wszystkich cen w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe waha się w przedziale od 30,00 zł/m² (średnia cena w obrębie Płonia) do 143,26 zł/m² (średnia cena w obrębie Racibórz) przy średniej cenie dla miasta Racibórz wynoszącej 82,65 zł/m². W analizowanym okresie występuje duża rozpiętość w cenie za 1m² powierzchni w zależności od obrębu, w którym położona jest dana nieruchomość (rozpiętość cenowa wynosi 113,26 zł/m²).

Analizując szczegółowo transakcje odnotowano w obrębie Racibórz 3, których ceny znacznie odbiegały od przeciętnych cen. W wymienionych transakcjach ceny 1 m² kształtowały się następująco: 302,85 zł, 305,44 zł oraz 331,32 zł.

Usuając powyższe transakcje z analizowanego wykres średnia cena 1m² powierzchni nieruchomości przedstawia się następująco:



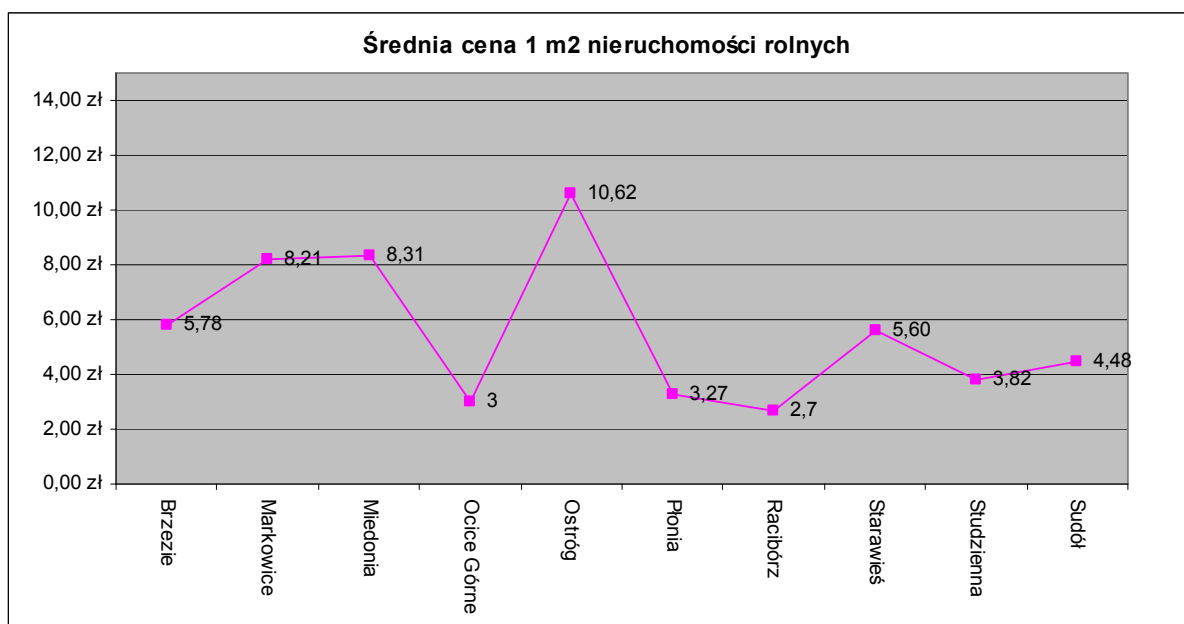
Biorąc pod uwagę nowy wykres bez uwzględnienia w/w transakcji szczególnych możemy stwierdzić, iż najwyższa średnia cena 1m² występuje w dzielnicy Starawieś i kształtuje się na poziomie 90,67 zł natomiast średnia najniższa cena 1 m² występuje w dzielnicy Płonia i wynosi 30 zł/m².



Biorąc pod uwagę transakcje nieruchomościami rolnymi możemy stwierdzić, iż najwyższa średnia cena 1m² występuje w obrębie Starawieś i kształtuje się na poziomie 20,32 zł natomiast średnia najniższa cena 1 m² występuje w dzielnicy Ocice Górne i wynosi 3 zł/m² przy średniej cenie dla miasta Racibórz na poziomie 11,13 zł. Rozpiętość cenowa w przypadku tego typu nieruchomości wynosi 17,32 zł/m².

Analizując poszczególne transakcje nieruchomościami rolnymi stwierdzono wystąpienie 1 transakcji w obrębie Starawieś za cenę 1 m² na poziomie 138,12 zł oraz 1 transakcji w obrębie Racibórz za cenę 71,36 zł/m². Eliminując w/w transakcje szczególne znacznie odbiegające od przeciętnych cen występujących w tym obrębie wykres średniej ceny przedstawia się jak poniżej:

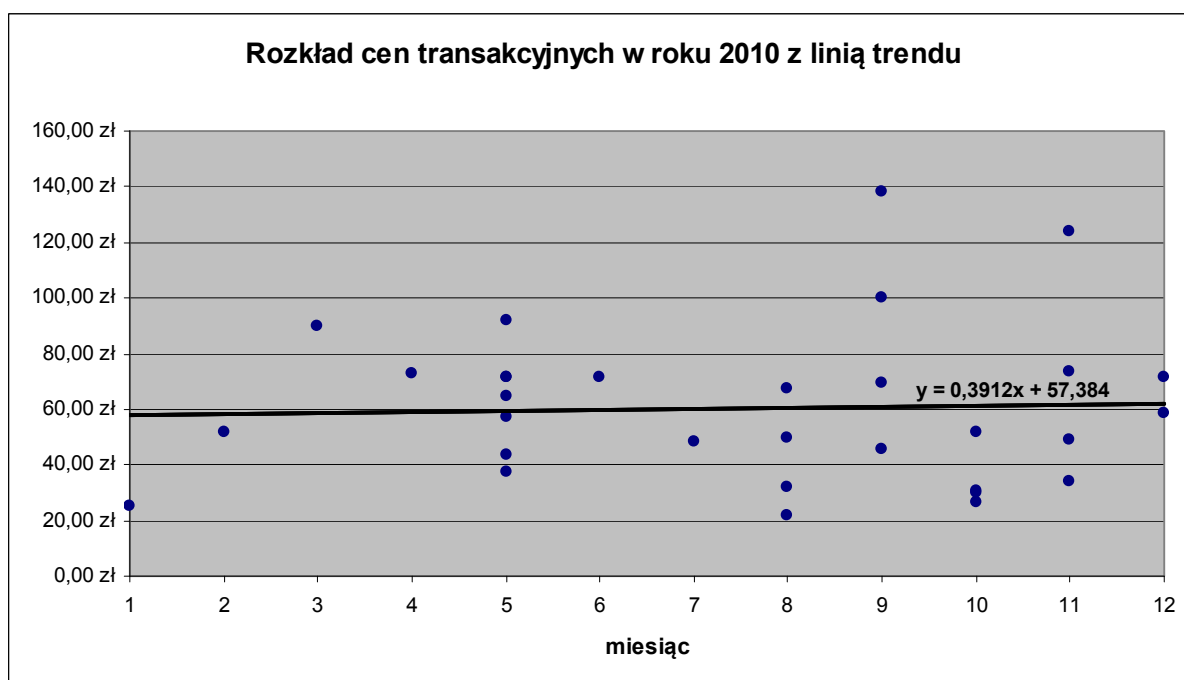
Wykres 46.



Biorąc pod uwagę nowy wykres bez uwzględnienia w/w transakcji szczególnych możemy stwierdzić, iż najwyższa średnia cena 1m² występuje w dzielnicy Ostróg i kształtuje się na poziomie 10,62 zł natomiast średnia najniższa cena 1 m² występuje w dzielnicy Ocie Górne i wynosi 3 zł/m². Rozpiętość cenowa w przypadku tego typu nieruchomości wynosi 7,62 zł/m².

W dalszej części zaprezentowano wykresy obrazujące zmianę cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz nieruchomości rolnych na przestrzeni roku 2010. Wykres nie uwzględnia transakcji szczególnych, które zostały opisane powyżej.

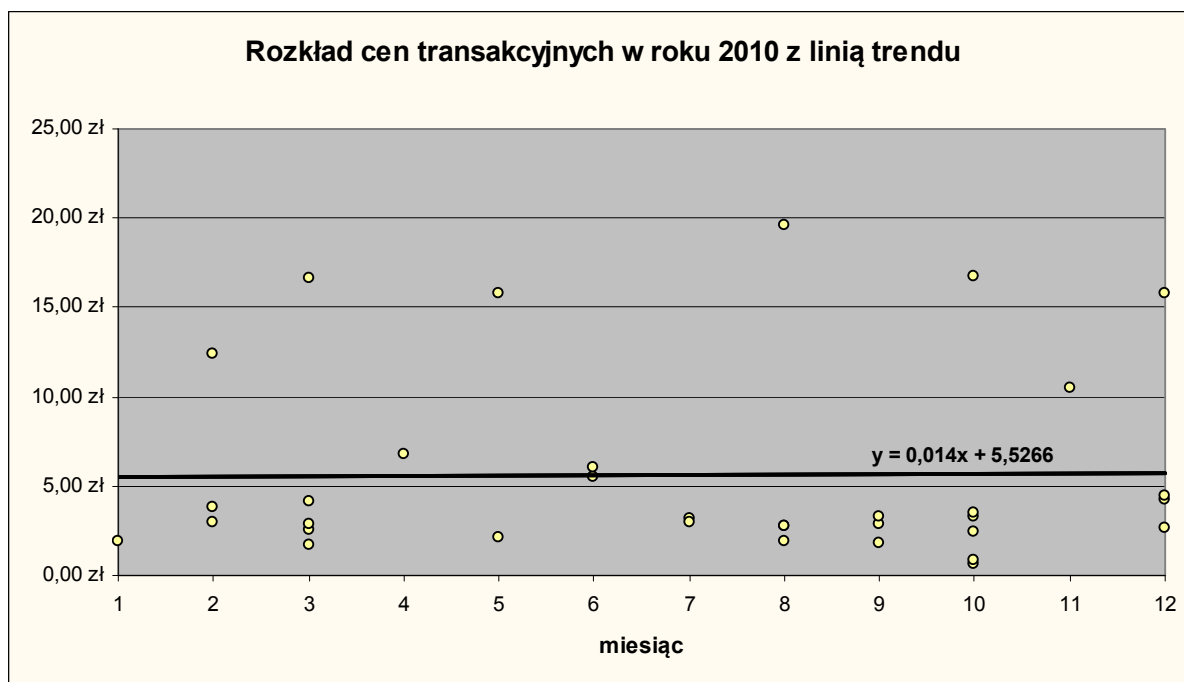
Wykres 47.



Powyższy wykres przedstawia rozkład cen w zł/m² powierzchni w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w poszczególnych

miesiącach roku 2010. Z wykresu wynika, iż w roku 2010 występował bardzo mały trend wzrostowy.

Wykres 48.



Powyższy wykres przedstawia rozkład cen w zł/m² powierzchni w transakcjach nieruchomościami rolnymi w poszczególnych miesiącach roku 2010. Z wykresu wynika, iż w roku 2010 występował bardzo niski trend wzrostowy.

3. Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych oraz określenie cech rynkowych i ich wpływ na wartość nieruchomości

W celu poprawnego określenie cech rynkowych oraz ich wpływu na cenę nieruchomości zbadano rynek nieruchomości niezabudowanych w mieście Racibórz w okresie od roku 2006 do końca I połowy roku 2011 ze szczególnym uwzględnieniem kształtowania się cen w okresie od II połowy 2009 roku do końca I połowy 2011 r.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych występujący na terenie miasta Racibórz został podzielony na grupy transakcji w zależności od przeznaczenia nieruchomości oraz dla każdej grupy został określony zbiór cech mający wpływ na zawieraną cenę transakcyjną oraz wagę danej cechy. Każda cech rynkowa została również podzielona na odpowiednie oceny oraz oceny te zostały opisane.

W dalszej części przedstawiono ogólny opis rynku w badanym okresie oraz szczegółowa analiza w zakresie poszczególnych typów nieruchomości.

Należy również zwrócić uwagę, iż w celu określenie właściwego wpływu poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne zbiór danych został przeanalizowany pod kątem występowania trendu czasowego oraz odpowiednio skorygowanych przez aktualizację cen na dzień 31 sierpnia 2011 roku.

3.1. Ogólna analiza rynku w okresie od lipca 2009 do końca czerwca 2011 roku.

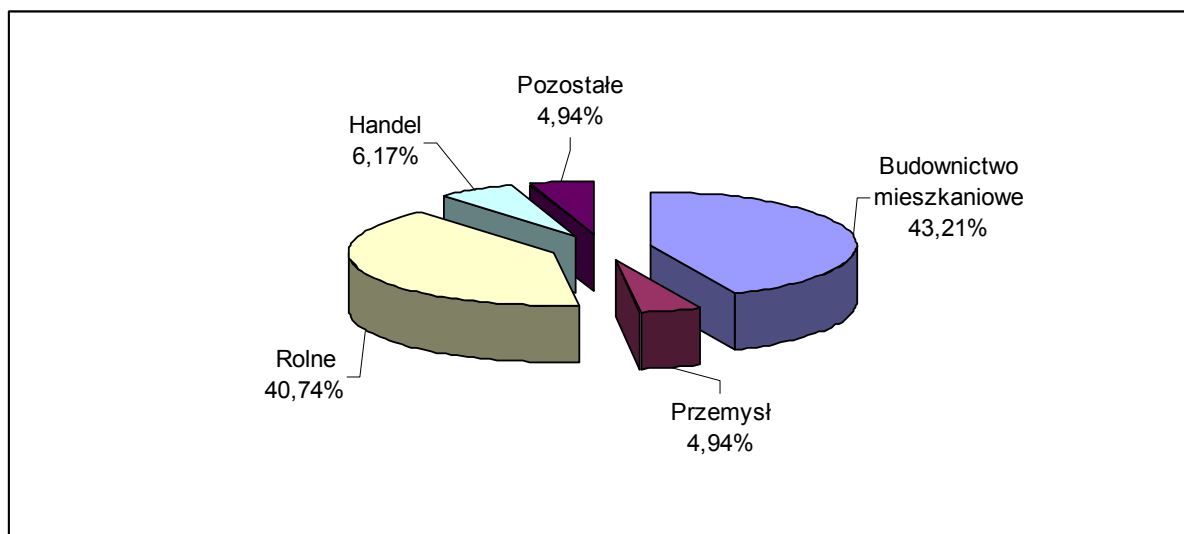
W okresie od początku lipca 2009 roku do końca czerwca 2011 roku na terenie miasta Racibórz stwierdzono wystąpienie 162 transakcji rynkowych nieruchomościami niezabudowanymi o łącznej powierzchni 707 019,26 m² i wartości obrotu na poziomie 10 990 586,51 zł.

W badanym okresie stwierdzono wystąpienie następującej liczby transakcji w zależności od typu nieruchomości:

Tabela 7.

Rodzaj nieruchomości	Liczba transakcji
Budownictwo mieszkaniowe	70
Przemysł	8
Rolne	66
Handel - usługi	10
Pozostałe	8

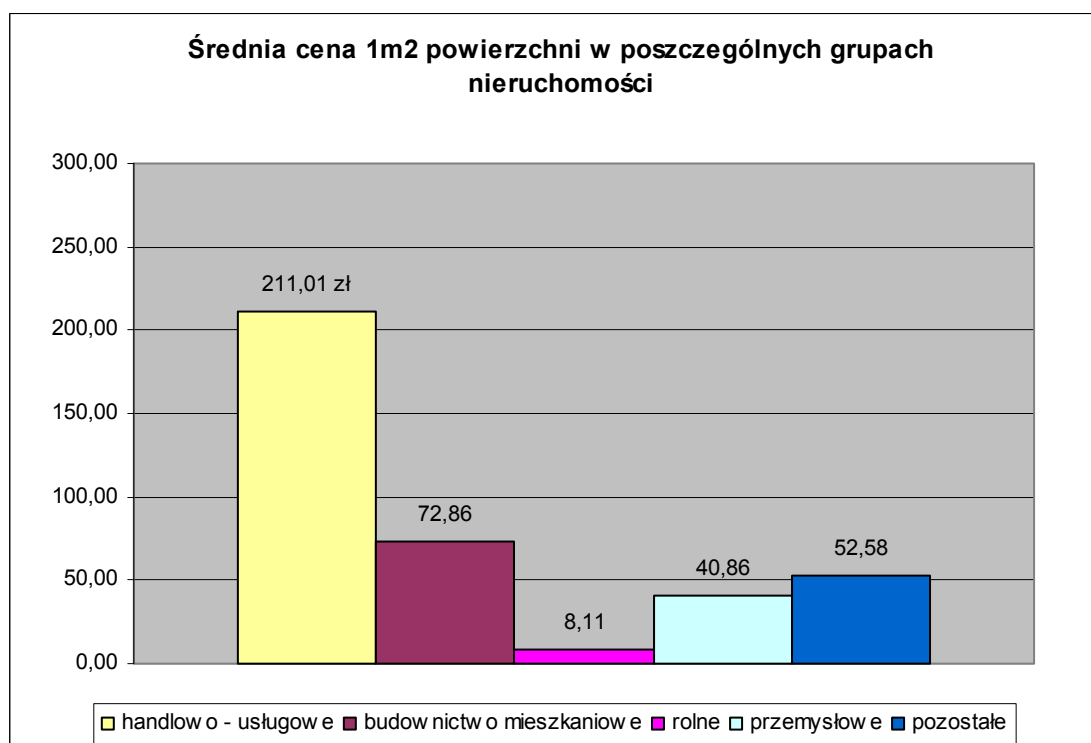
Wykres 49. Udział procentowy transakcji poszczególnym typem nieruchomości na terenie miasta Racibórz.



Analizując podany powyżej wykres kołowy przedstawiający procentowy rozkład transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi ok. 83,95% stanowią transakcje gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe oraz nieruchomości rolne (pod budownictwo mieszkaniowe 43,21%, nieruchomości rolne 40,74%). Pozostałą część stanowią transakcje gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod działalność handlowo - usługową (6,17%), działalność przemysłową (4,49%) oraz pozostałe grunty (4,94%).

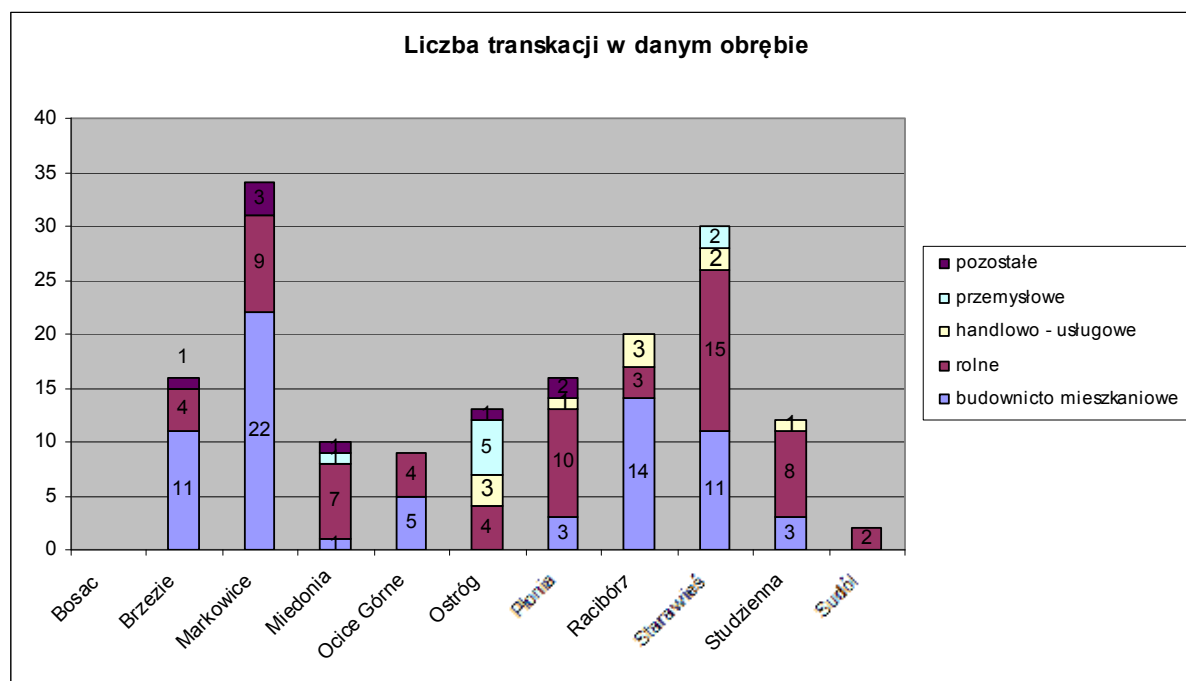
Na kolejnym etapie przeanalizowano kształtowanie się średnich cen w danej grupie nieruchomości oraz częstotliwość występowania transakcji poszczególnych grup nieruchomości na terenie obrębów miasta Racibórz. Wyniki zostały zaprezentowane poniżej.

Wykres 50.



Analizując powyższy wykres możemy stwierdzić, iż najwyższą cenę za 1m² powierzchni przyjmują nieruchomości niezabudowane przeznaczone na działalność handlowo – usługową (211,01 zł/m²) oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (72,86 zł/m²). W następnej kolejności mamy nieruchomości pozostałe przy średniej cenie 52,58 zł/m² oraz grunty przeznaczone pod działalność przemysłową przy średniej cenie 40,86 zł/m². Najniższą średnią cenę za 1m² powierzchni uzyskują transakcje nieruchomościami rolnymi (średnia cena 8,11 zł/m²).

Wykres 51.

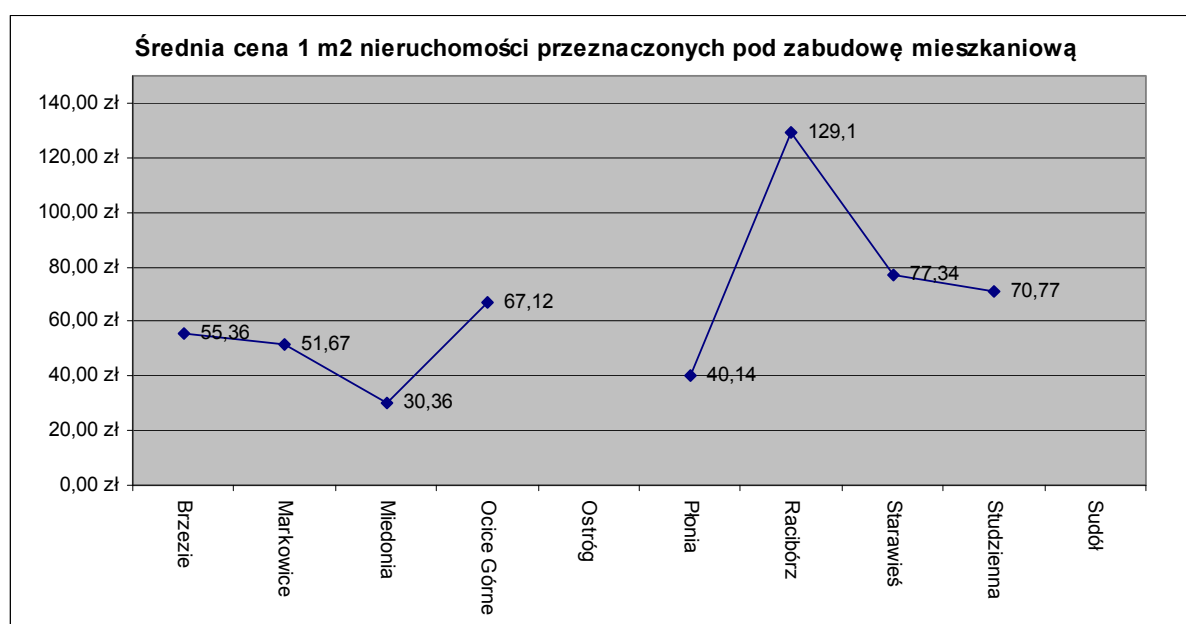


Powyższy wykres prezentuje częstotliwość występowania transakcji poszczególnymi grupami nieruchomości w danych obrębach. W obrębie Bosac na przestrzeni analizowanego okresu 2 lat nie stwierdzono występowania transakcji rynkowych. W obręb Brzezie odnotowano 11 transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe, 4 transakcji nieruchomościami rolnymi oraz 1 transakcję pozostałymi gruntami. W obręb Markowice stwierdzono wystąpienie największej liczby transakcji nieruchomościami, tj. 34, w których można wyróżnić 22 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, 9 transakcji nieruchomościami rolnymi oraz 3 transakcje pozostałymi nieruchomościami. W obręb Miedonia odnotowano 10 transakcji nieruchomościami, w tym 7 transakcji nieruchomościami rolnymi, 1 transakcję gruntem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową, 1 transakcję terenem przeznaczonym pod działalność przemysłową oraz 1 transakcję pozostałymi gruntami. W obrębie Ociec Górne na przestrzeni analizowanego okresu wystąpiło 5 transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz 4 transakcje nieruchomościami rolnymi. W obrębie Ostróg stwierdzono wystąpienie 14 transakcji: 4 transakcji nieruchomościami rolnymi, 3 transakcji gruntami przeznaczonymi pod działalność handlowo-usługową, 5 transakcji gruntami przeznaczonymi pod działalność przemysłową oraz 1 transakcję pozostałym typem gruntów. W obrębie Płonia zarejestrowano 16 transakcji, które były transakcjami nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność rolniczą (10 szt.), pod zabudowę mieszkaniową (3 szt.), pod działalność handlowo – usługową (1 szt.) oraz pozostałymi nieruchomościami (2 szt.). W obrębie Racibórz w analizowanym okresie wystąpiło 20 transakcji: 14 nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową,

3 transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność handlowo – usługową oraz 3 transakcje nieruchomościami rolnymi. W obręb Starawieś zarejestrowano 15 transakcji nieruchomościami rolnymi, 11 transakcji nieruchomościami pod zabudowę mieszkaniową, 2 transakcji pod nieruchomościami pod działalność przemysłowo-handlową oraz 2 transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność przemysłową. W obrębie Studzienna stwierdzono wystąpienie: 1 transakcji nieruchomością pod działalność handlowo – usługową, 8 transakcji nieruchomościami rolnymi oraz 3 transakcje nieruchomościami pod zabudowę mieszkaniową. W obrębie Sudół zarejestrowano 2 transakcję nieruchomościami rolnymi.

Kolejny wykres umieszczony poniżej prezentuje kształtowanie się średnich cen 1m² powierzchni danego typu nieruchomości w poszczególnych obrębach.

Wykres 52.

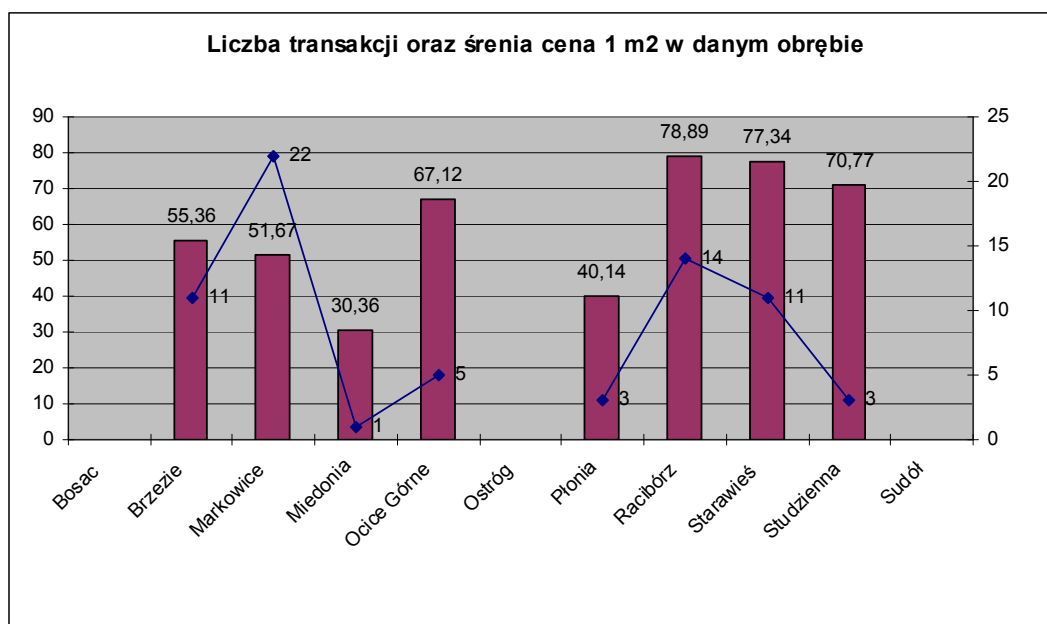


Jak pokazuje wykres zakres wszystkich cen w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe waha się w przedziale od 30,36 zł/m² (średnia cena w obrębie Miedonia) do 129,10 zł/m² (średnia cena w obrębie Racibórz) przy średniej cenie dla miasta Racibórz wynoszącej 72,86 zł/m². W analizowanym okresie występuje duża rozpiętość w cenie za 1m² powierzchni w zależności od obrębu, w którym położona jest dana nieruchomości (rozpiętość cenowa wynosi 98,74 zł/m²).

Analizując szczegółowo transakcje odnotowano w obrębie Racibórz 3 transakcje, których ceny znacznie odbiegały od przeciętnych cen. W wymienionych transakcjach ceny 1 m² kształtowały się następująco: 302,85 zł, 305,44 zł oraz 331,32 zł.

Usuając powyższe transakcje z analizowanego wykres średnia cena 1m² powierzchni nieruchomości przedstawia się następująco:

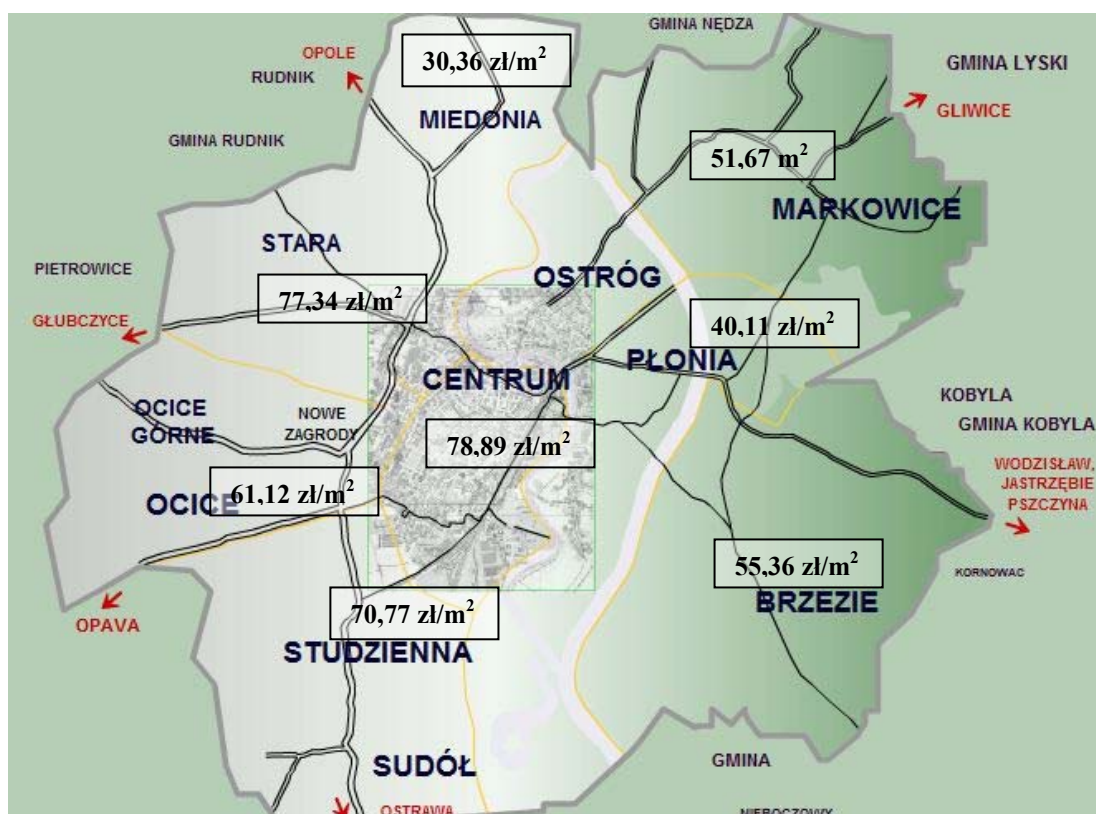
Wykres 53.



Biorąc pod uwagę nowy wykres bez uwzględnienia w/w transakcji szczególnych możemy stwierdzić, iż najwyższa średnia cena 1m² występuje w dzielnicy Racibórz i kształtuje się na poziomie 78,89 zł natomiast średnia najniższa cena 1 m² występuje w dzielnicy Miedonia i wynosi 30,36 zł/m².

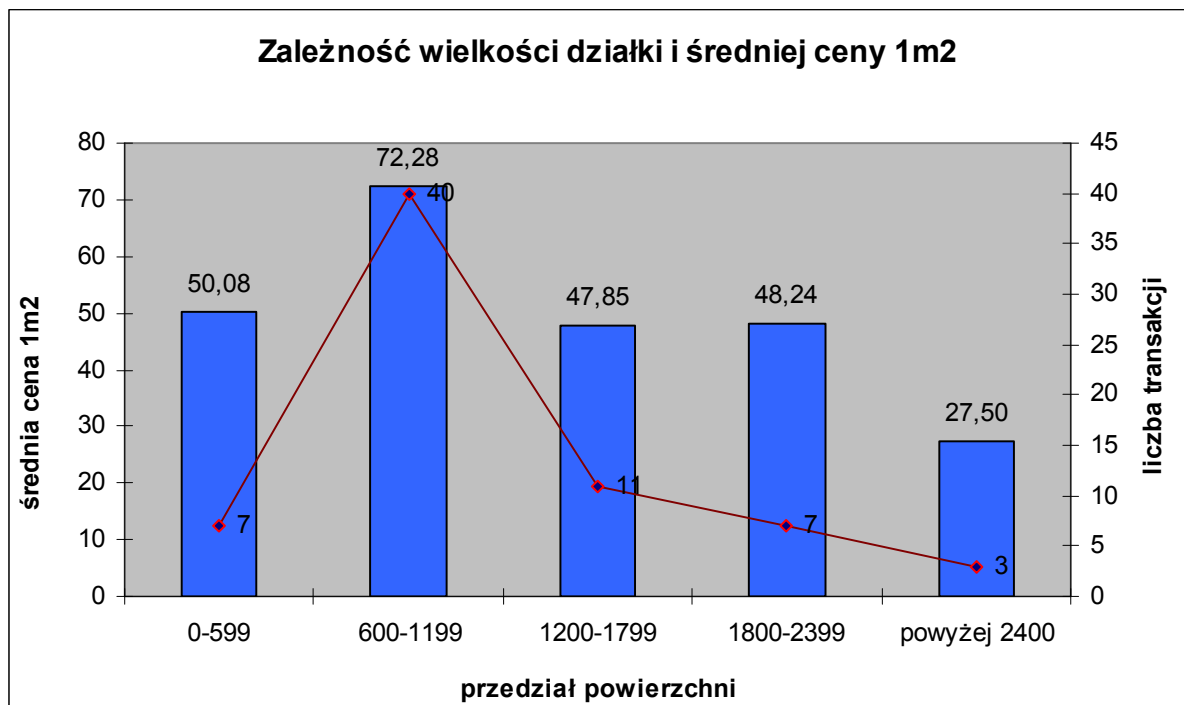
Poniżej przedstawiono rozkład średnich cen transakcyjnych na terenie miasta Racibórz.

Rysunek 6. Rozkład średnich cen transakcyjnych na terenie miasta Racibórz.



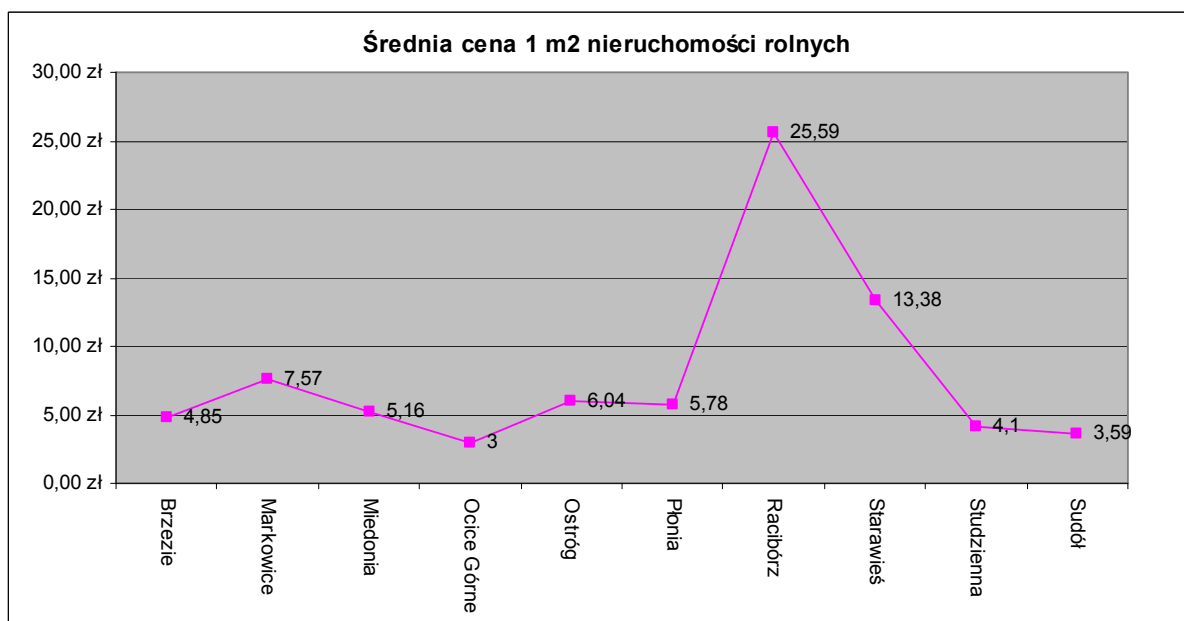
Analizując poszczególne transakcje stwierdzono również występowanie zależności pomiędzy wysokością średniej ceny transakcyjnej 1m² i powierzchnią sprzedawanej nieruchomości.

Wykres 54. Zależność pomiędzy średnią ceną transakcyjną 1m² i powierzchnią sprzedawanej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową na terenie miasta Racibórz.



Kolejny wykres prezentuje kształtowanie się średniej ceny 1 m² nieruchomości rolnej w danym obrębie na terenie miasta Racibórz.

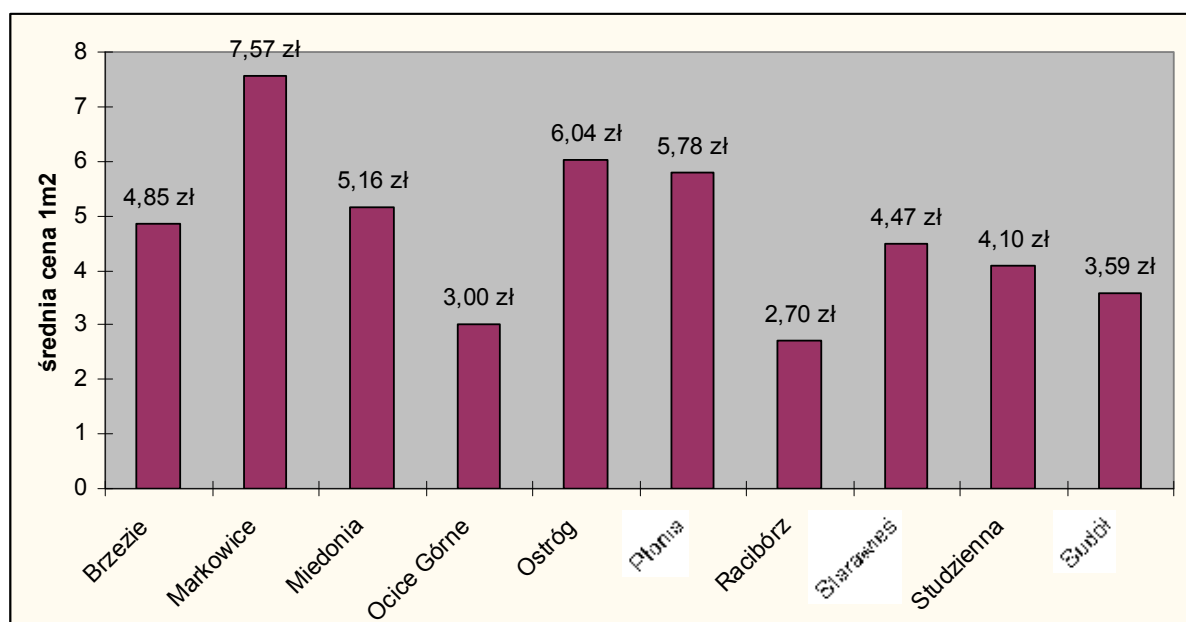
Wykres 55. Kształtowanie się średniej ceny 1m² nieruchomości rolnej.



Biorąc pod uwagę transakcje nieruchomościami rolnymi możemy stwierdzić, iż najwyższa średnia cena 1m² występuje w obrębie Starawieś i kształtuje się na poziomie 25,59 zł natomiast średnia najniższa cena 1 m² występuje w dzielnicy Ocice Górne i wynosi 3 zł/m² przy średniej cenie dla miasta Racibórz na poziomie 8,11 zł. Rozpiętość cenowa w przypadku tego typu nieruchomości wynosi 22,59 zł/m².

Analizując poszczególne transakcje nieruchomościami rolnymi stwierdzono wystąpienie transakcji szczególnych: 1 transakcji w obrębie Starawieś za cenę 1 m² na poziomie 138,12 zł oraz 1 transakcji w obrębie Racibórz za cenę 71,36 zł/m². Eliminując w/w transakcje szczególne znacznie odbiegające od przeciętnych cen występujących w tym obrębie wykres średniej ceny przedstawia się jak poniżej:

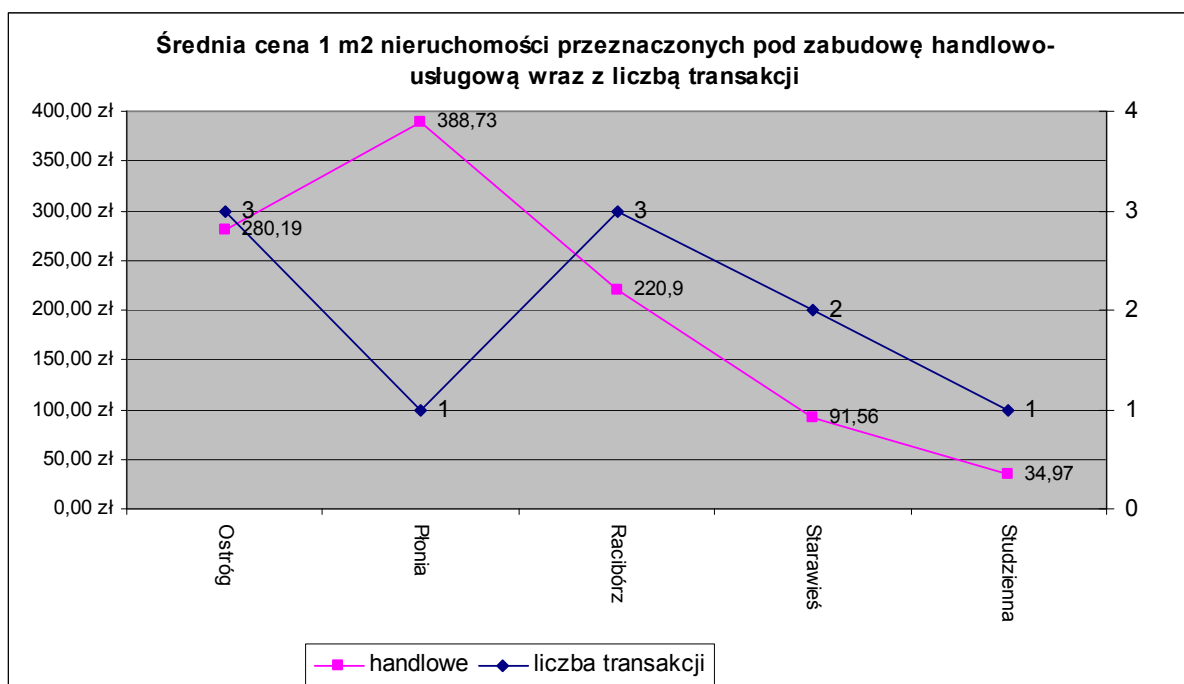
Wykres 56.



Biorąc pod uwagę nowy wykres bez uwzględnienia w/w transakcji szczególnych możemy stwierdzić, iż najwyższa średnia cena 1m² występuje w dzielnicy Markowice i kształtuje się na poziomie 7,57 zł natomiast średnia najniższa cena 1 m² występuje w obrębie Racibórz i wynosi 2,70 zł/m².

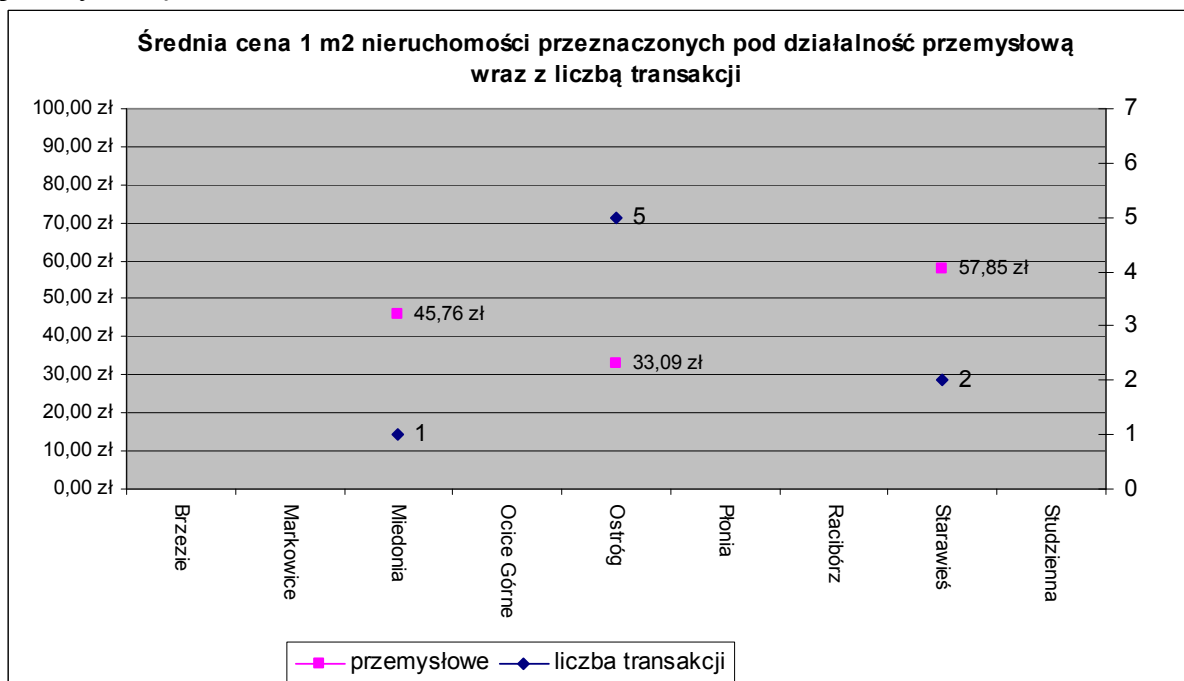
Kolejny wykres prezentuje kształtowanie się średniej ceny 1m² w transakcjach nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność handlowo-usługową wraz z liczbą transakcji w danym obrębie.

Wykres 57.



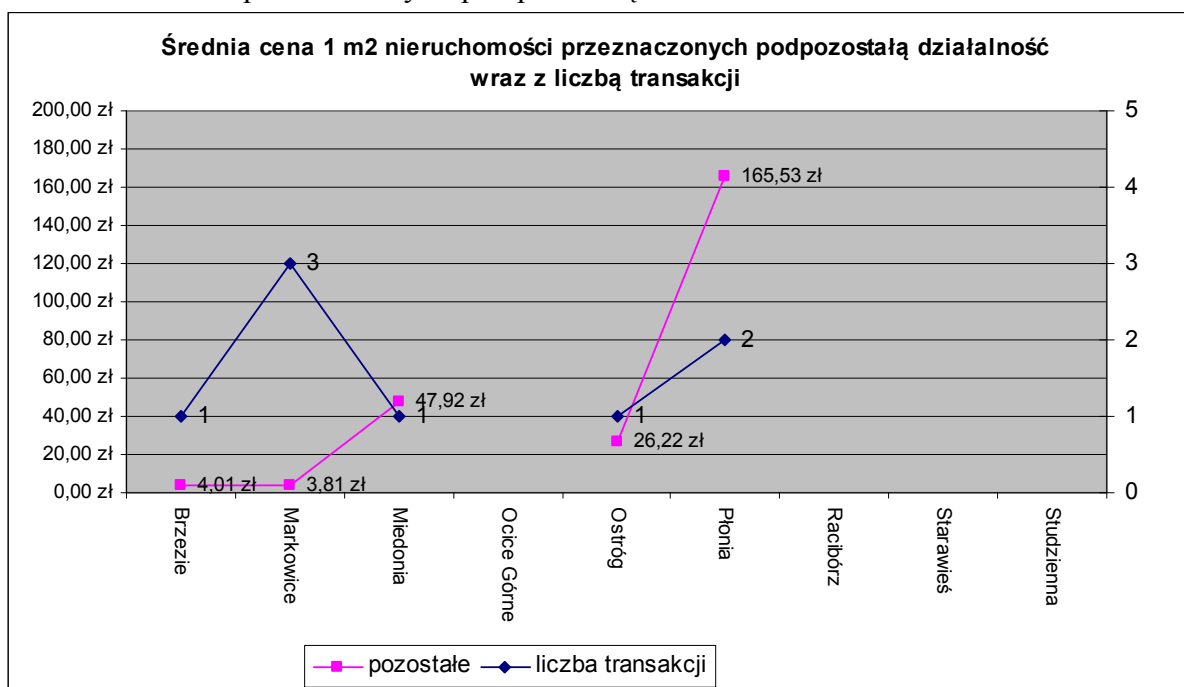
Najwyższą cenę 1m² powierzchni osiągnęła transakcja w obrębie Płonia (388,73zł) natomiast najniższa cena transakcyjna została odnotowana w obrębie Studzienna i wyniosła 34,97 zł.

Poniższy wykres prezentuje kształtowanie się ceny 1m² powierzchni w transakcjach nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod działalność przemysłową.



Z przedstawionego wykresu wynika iż najwyższa średnia cena 1m² powierzchni została odnotowana w obrębie Starawieś na poziomie 57,85 natomiast najniższa cena średnia wystąpiła w obrębie Ostrog i wyniosła 33,09 zł.

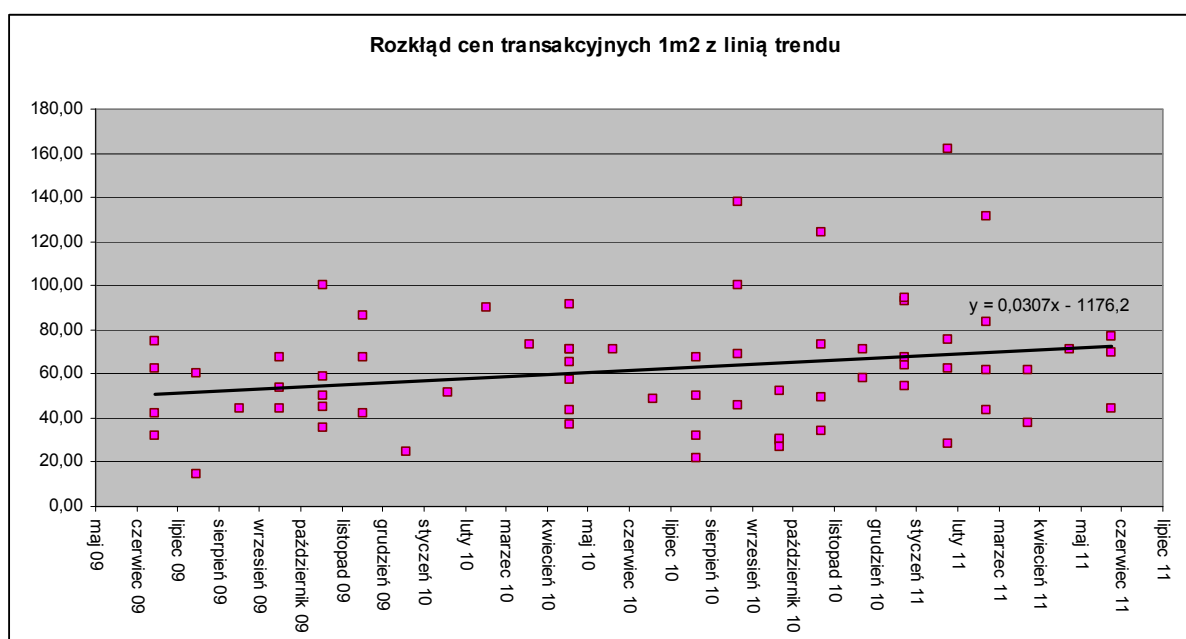
Poniższy wykres prezentuje kształtowanie się średniej ceny 1m² w transakcjach nieruchomości przeznaczonych pod pozostałą działalność.



Analizując powyższy wykres widzimy stosunkowo małą liczbę występujących transakcji oraz ich dużą rozbieżność pod względem kształtowania się średniej ceny. Wynika to z faktu różnorodności przeznaczenia konkretnych nieruchomości (działki kupowane przez gminę w trakcie rokowań z nabywcą przeznaczone pod budowę kanalizacji, działki leżące w pasach komunikacyjnych, nieużytki).

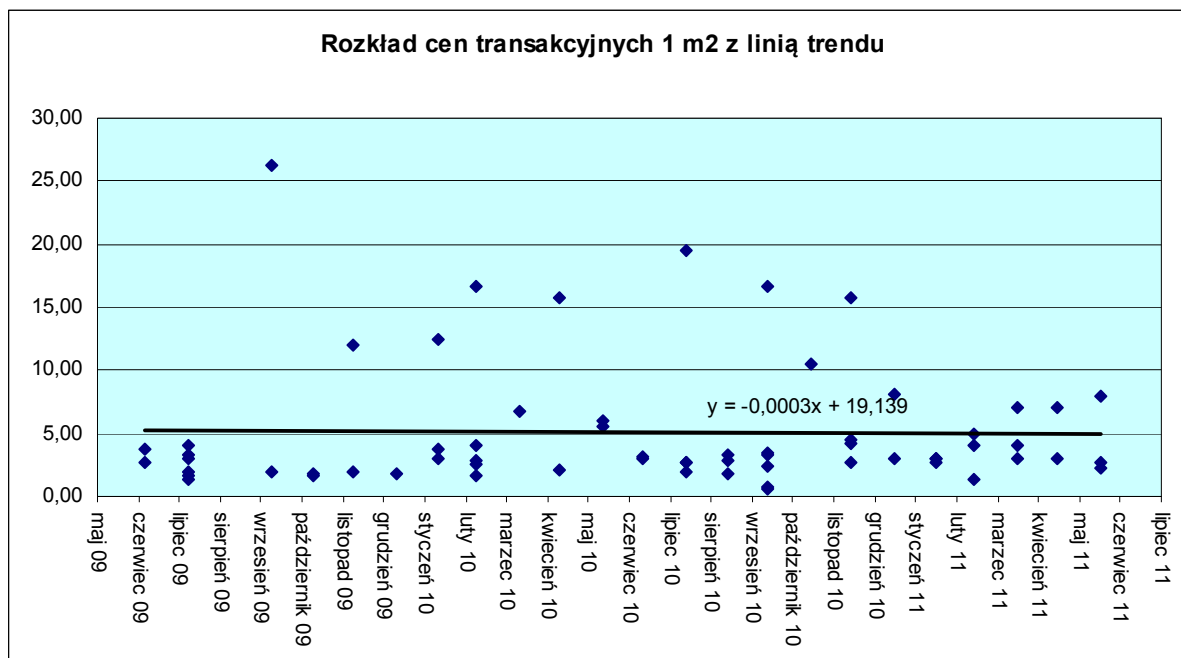
W dalszej części zaprezentowano wykresy obrazujące zmianę cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz nieruchomości rolnych na przestrzeni analizowanego okresu 2 lat. Wykres nie uwzględnia transakcji szczególnych, które zostały opisane powyżej.

Wykres 58.



Powyższy wykres przedstawia rozkład cen w zł/m² powierzchni w transakcjach nieruchomości przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w poszczególnych miesiącach okresu analizowanych 2 lat. Z wykresu wynika, iż w analizowanym okresie występował trend wzrostowy na poziomie 6,6 % w skali roku.

Wykres 59.



Powyższy wykres przedstawia rozkład cen w zł/m² powierzchni w transakcjach nieruchomości rolnymi w poszczególnych miesiącach analizowanego okresu 2 lat. Z wykresu wynika, iż w analizowanym okresie występował bardzo niski trend spadkowy.

3.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – określenie cech rynkowych i ich wpływu na podejmowane decyzje

W celu określenia realizacji występujących na rynku nieruchomości niezabudowanych dokonano szczegółowej analizy poszczególnych typów nieruchomości.

W zakresie transakcji rynkowych nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w ciągu analizowanego okresu 2 lat 70 transakcji, co stanowi 43,21% wszystkich transakcji na rynku nieruchomości niezabudowanych w mieście Racibórz.

Po dokładnej analizie transakcji uwzględniającej okres ostatnich pięciu i pół roku, ze szczególnym uwzględnieniem kształtowania się średnich cen 1m² w ostatnich 2 latach, obrazujący preferencje potencjalnych nabywców, po rozmowach przeprowadzonych z pośrednikami w obrocie nieruchomościami oraz na podstawie literatury fachowej ze szkoleń w stowarzyszeniu, własnego doświadczenia, licznych dyskusji z innymi biegłymi w temacie wycen na wartość ceny transakcyjnej 1m² mogą mieć wpływ następujące cechy rynkowe danej nieruchomości, takie jak:

- lokalizacja

- powierzchnia i kształt działki
- uciążliwości i ograniczenia
- dostępność komunikacyjna
- sąsiedztwo

Na podstawie w/w informacji dokonano również jednolitego opisu cech rynkowych dla całego miasta Racibórz, który to opis przedstawiono poniżej.

Tabela 8.

lp	Rodzaj cechy	Charakterystyka
1	Lokalizacja	Dobra – Racibórz, Starawieś, Bosac, Studzienna, Ocice Górne, Ostróg Przeciętna – Brzezcie, Markowice Zła – Płonia, Miedonia, Sudół
2	Kształt i wielkość nieruchomości	Dobra – nieruchomość o regularnym kształcie (zblizony do kwadratu) oraz o powierzchni od 600 m² do 1200 m². Przeciętna – nieruchomości posiadające charakterystykę znajdującą się pomiędzy cechami opisanymi jako dobra oraz zła Zła – kształt nieruchomości nieregularny o dużych dysproporcjach boków lub wielkość działki poniżej 300 m² lub powyżej 2400 m²
3	Uciążliwości lub ograniczenia	Małe – brak występowania uciążliwości lub ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (np. brak w bliskiej odległości dużych zakładów przemysłowych, dróg oraz torowisk kolejowych i tramwajowych powodujących nadmierny hałas, itp.) Przeciętne – występowanie pewnych ograniczeń lub uciążliwości wymienionych powyżej jednak w stopniu nie powodującym poważnych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości Duże – występowanie poważnych uciążliwości lub ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, np. w bliskim sąsiedztwie uciążliwe zakłady przemysłowe, duży hałas oraz zadymienie, działka znajduje się w strefie zalewowej, itp.
4	Dostępność komunikacyjna	Dobra – dojazd bezpośrednio z drogi asfaltowej Przeciętna – dojazd z drogi utwardzonej Zła – brak bezpośredniego dojazdu
5	Sąsiedztwo i otoczenie	Dobre – w bliskim sąsiedztwie tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, w niedalekim sąsiedztwie występowanie punktów handlowo-usługowych, budynków użyteczności publicznej (np. szkoły, przedszkola), w bezpośrednim sąsiedztwie niska zabudowa jednorodzinna lub wielorodzinna, korzystne oddziaływanie okolicy na nieruchomość Przeciętne – w bliskim sąsiedztwie podobna zabudowa mieszkaniowa, brak w bezpośredniej okolicy punktów handlowo-usługowych, użyteczności publicznej, terenów rekreacyjno – sportowych. Złe – brak w bezpośrednim sąsiedztwie podobnych zabudowań mieszkaniowych, punktów handlowo-usługowych, użyteczności publicznej, źle zagospodarowane otoczenie (nieestetyczne).

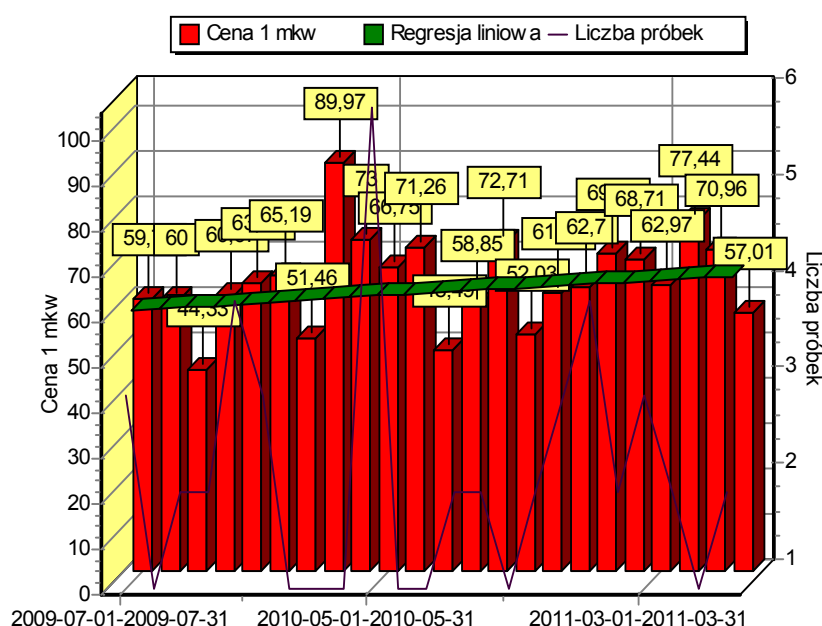
Dobór obszarów dla cechy lokalizacja dokonano na podstawie kształtowania się średniej ceny 1m² w danym obszarze (wykres nr 53) oraz dla obszarów, w których w okresie 2 lat nie występowały transakcje rynkowe na podstawie okresu 5 letniego.

Opis cechy wielkość i kształt działki określono na podstawie kształtowania się średniej ceny 1m² w zależności od powierzchni sprzedawanej nieruchomości (wykres nr 54).

Po dokładnej analizie transakcji ze zbioru usunięto transakcje skrajne oraz zawarte w szczególnych warunkach i pozostawiono 50.

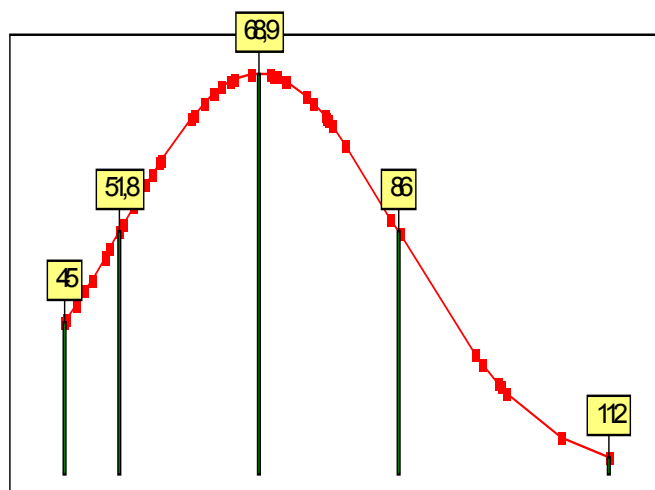
Na podstawie analizy transakcji rynkowych oraz określenia cech rynkowych dla każdej transakcji dokonano wyznaczenia trendu czasowego. Trend czasowy określono na poziomie 6,6% w skali roku. Baza cen transakcyjnych została zaktualizowana o w/w trend.

Wykres 60. Wykres trendu czasowego w okresie od II połowy roku 2009 do końca I połowy roku 2011 z naniesionymi średnimi cenami miesięcznymi oraz liczbą transakcji.



Dla wybranej bazy sporządzono wykres rozkładu normalnego cen transakcyjnych zaprezentowany poniżej.

Wykres 61. Wykres rozkładu normalnego dla bazy danych zawierającej 50 transakcji.



Średnia zaktualizowana cena 1m² w zbiorze wynosi 68,90 zł przy cenie minimalnej wynoszącej 45,00 zł i cenie maksymalnej 111,99 zł.

Poniżej przedstawiono obliczenia obrazujące wpływ poszczególnych cech rynkowych na podejmowane decyzje przez potencjalnych nabywców, określenie wag cech rynkowych według zasady nazywanej po łacinie *ceteris paribus* (pozostałe równe).

Według tej zasady można określić, o ile zmieni się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną ($C_{\min}$), a ceną maksymalną ($C_{\max}$), poszukuje się zmian cen i zmian wartości rynkowej w przedziale [$C_{\max}$, $C_{\min}$].

Aby określić, np. wpływ cechy „lokalizacja” na wartość rynkową na konkretnym rynku lokalnym, poszukuje się nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego, położonych w najlepszej strefie rynku i w strefie najgorszej.

Analizę wpływu cechy „lokalizacja” na ceny i na wartość rynkową prowadzi się w parach, na podstawie których określa się, o ile nieruchomość o najlepszym położeniu różni się od takiej samej nieruchomości o najgorszym położeniu. Różnicę cen ($C_W - C_M$) najlepiej położonej nieruchomości o cenie (C_W) i nieruchomości o najgorszym położeniu i podobnej pod względem innych cech (C_M) dzielimy przez ΔC i mnożymy przez 100 %.

Poniżej przedstawiono wyliczenie wag cech rynkowych na podstawie zbioru danych obejmujących 50 transakcji oraz przyjętą wagę wykorzystaną w procesie wyceny.

Tabela 9. Określenie wag cech rynkowych.

lp	Rodzaj cechy	Pary cen różniące się jedną cechą		$\frac{C_W - C_M}{\Delta C} \cdot 100\%$	Średnio
1	Lokalizacja	Cw	86,23	32,65%	47,46%
		Cm	64,36		
		Cw	106,08	62,28%	
		Cm	64,36		
2	Kształt i wielkość działki	Cw	106,08	91,18%	32,25%
		Cm	45,00		
		Cw	47,58	-4,42%	

		Cm	50,54	22,18%	
		Cw	65,40		
		Cm	50,54		
		Cw	65,97	23,03%	
		Cm	50,54		
		Cw	74,76	36,15%	
		Cm	50,54		
		Cw	85,08	51,56%	
		Cm	50,54		
		Cw	60,92	6,05%	
		Cm	56,87		
3	uciażliwości i ograniczenia	Cw	46,37	1,70%	4,37%
		Cm	45,23		
		Cw	49,94	7,03%	
		Cm	45,23		
4	dostępność komunikacyjna	Cw	65,40	6,69%	13,80%
		Cm	60,92		
		Cw	65,97	7,54%	
		Cm	60,92		
		Cw	74,76	20,66%	
		Cm	60,92		
		Cw	85,08	36,07%	
		Cm	60,92		
		Cw	50,06	-7,40%	
		Cm	55,02		
		Cw	77,30	33,26%	
		Cm	55,02		
		Cw	86,23	34,09%	
		Cm	63,39		
		Cw	86,23	23,69%	
		Cm	70,36		
		Cw	86,23	22,45%	
		Cm	71,19		
		Cw	86,23	20,96%	
		Cm	72,19		
		Cw	86,23	15,81%	
		Cm	75,64		
		Cw	86,23	13,75%	
		Cm	77,02		
		Cw	86,23	13,09%	
		Cm	77,46		
		Cw	86,23	-18,03%	
		Cm	98,31		
		Cw	106,08	11,60%	
		Cm	98,31		
		Cw	86,23	9,85%	
		Cm	79,63		
		Cw	50,54	-9,45%	
		Cm	56,87		
5	sąsiedztwo i otoczenie	brak par - różniących się jedną cechą			
Razem					97,88%

Z przedstawionych obliczeń wynika iż zasadnicze znaczenie przy podejmowania decyzji zakupu nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową ma cecha lokalizacja oraz wielkość i kształt działki (75 %).

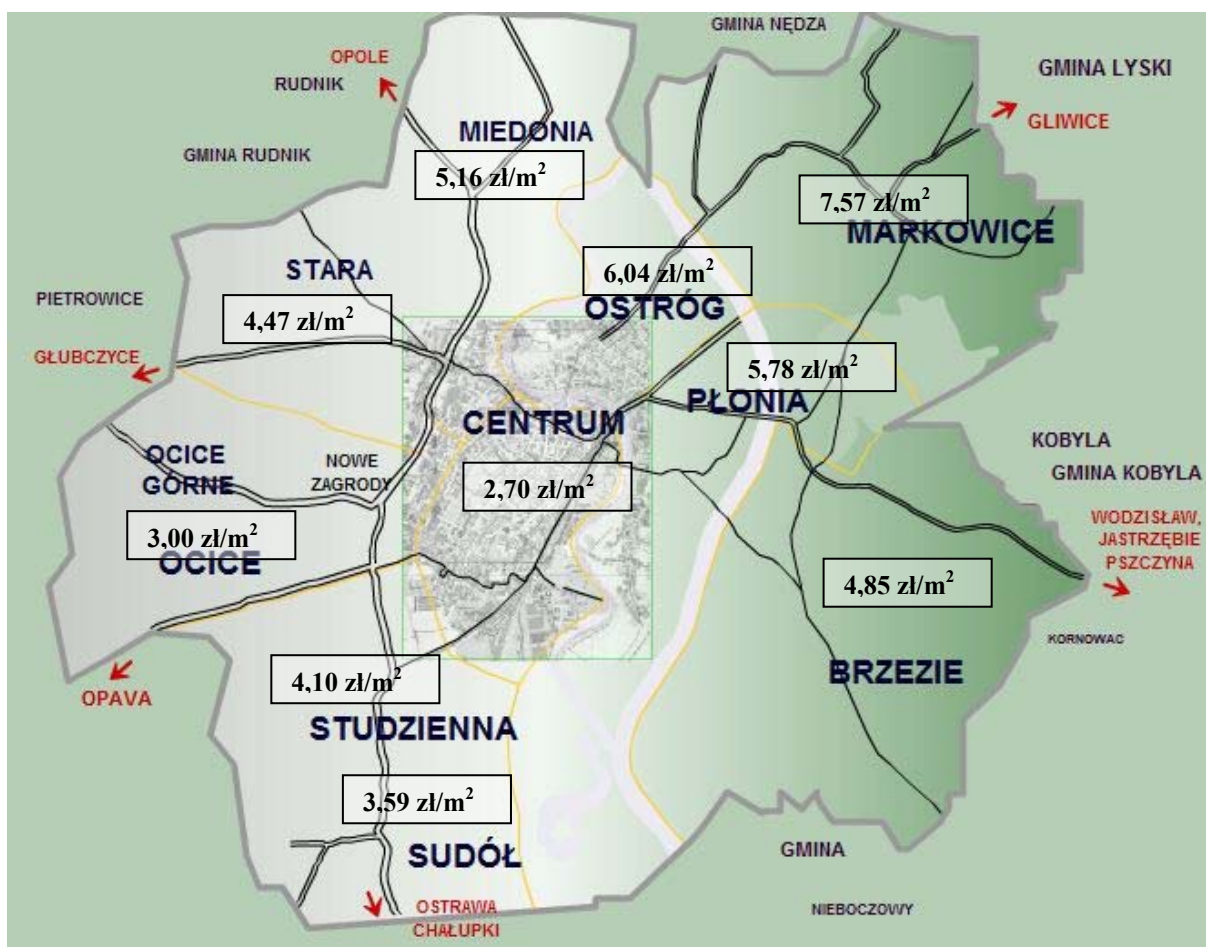
3.3. Analiza rynku nieruchomości rolnych - określenie cech rynkowych i ich wpływu na podejmowane decyzje.

W zakresie transakcji rynkowych nieruchomościami rolnymi odnotowano w ciągu analizowanego okresu 2 lat 66 transakcji, co stanowi 40,74 % wszystkich transakcji na rynku nieruchomości niezabudowanych w mieście Racibórz.

Analizując poszczególne transakcje nieruchomościami rolnymi stwierdzono wystąpienie transakcji szczególnych: 1 transakcji w obrębie Starawieś za cenę 1 m² na poziomie 138,12 zł oraz 1 transakcji w obrębie Racibórz za cenę 71,36 zł/m². Do dalszej analizy wyeliminowano z bazy w/w transakcje.

Na podstawie wykresu nr 56 obrazującego kształtowanie się w ciągu 2 lat średniej ceny 1m² w danym obrębie poniżej przedstawiono kształtowanie się w/w wartości na mapie miasta Racibórz.

Rysunek 7.



Po dokładnej analizie transakcji uwzględniającej okres ostatnich pięciu i pół roku, ze szczególnym uwzględnieniem kształtowania się średnich cen 1m² w ostatnich 2 latach, obrazujący preferencje potencjalnych nabywców, po rozmowach przeprowadzonych z pośrednikami w obrocie nieruchomościami oraz na podstawie literatury fachowej ze szkoleń w stowarzyszeniu, własnego doświadczenia, licznych dyskusji z innymi biegłymi w temacie wycen na wartość ceny transakcyjnej 1m² mogą mieć wpływ następujące cechy rynkowe danej nieruchomości, takie jak:

- bonitacja
- lokalizacja
- kształt działki
- sąsiedztwo użytków przyległych
- dostępność komunikacyjna

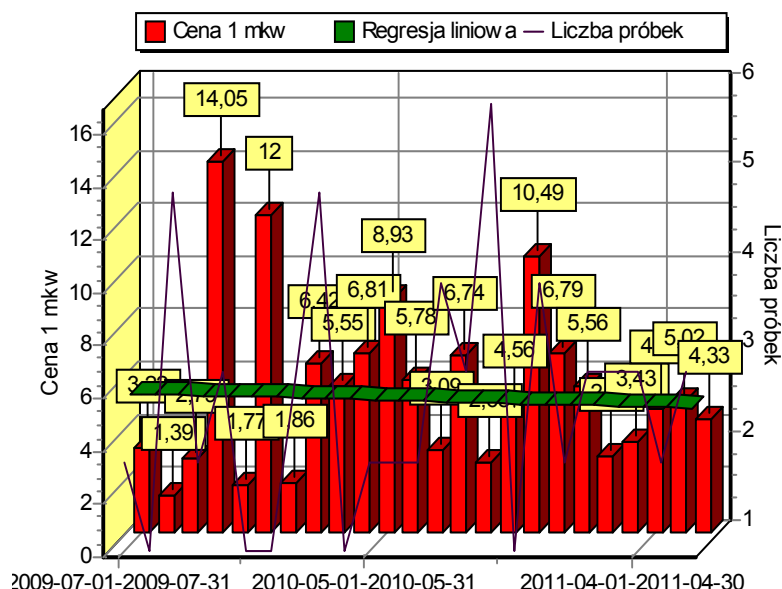
Na podstawie w/w informacji dokonano również jednolitego opisu cech rynkowych dla całego miasta Racibórz, który to opis przedstawiono poniżej.

Tabela 10

lp	Rodzaj cechy	Charakterystyka
1	Bonitacja	Dobra - RI, RII, RIIIa, ŁI, ŁII, ŁIII, PsI, PsII, PsIII Przeciętna - RIIIb, RIVa, RIVb, ŁIV, PsIV Zła - RV, RVI, ŁV, ŁVI, PsV, PsVI, nieużytki
2	Lokalizacja	Dobra - grunty znajdujące się w obrębie Markowice, Ostróg, Płonia, Medonia Przeciętna - grunty znajdujące się w obrębach Brzezcie, Starawieś, Studzienna Zła - grunty znajdujące się w obrębach Ocice Górne, Racibórz, Bosac, Sudół
3	Kształt działki	Dobry - zbliżony do kwadratu lub prostokąta, bez zadrzewień, bez znacznego pochylenia. Przeciętny – charakterystyka działki znajdująca się pomiędzy opisami dla działki o dobrym oraz złym kształcie Zły – kształt nieregularny znacznie utrudniający właściwe wykorzystywanie działki i/lub działka o dużym stopniu pochylenia
4	Sąsiedztwo użytków przyległych	Dobra – działki rolne o dobrej kulturze rolnej Przeciętny – charakterystyka działki znajdująca się pomiędzy opisami dla działki o dobrym oraz złym sąsiedztwie użytków przyległych Zła – działki przyległe do jaru, wąwozu, rzeki lub lasu
5	Dostępność komunikacyjna	Dobra - droga asfaltowa Przeciętna - droga gruntowa utwardzona Zła - droga gruntowa bardzo wyboista lub brak dojazdu

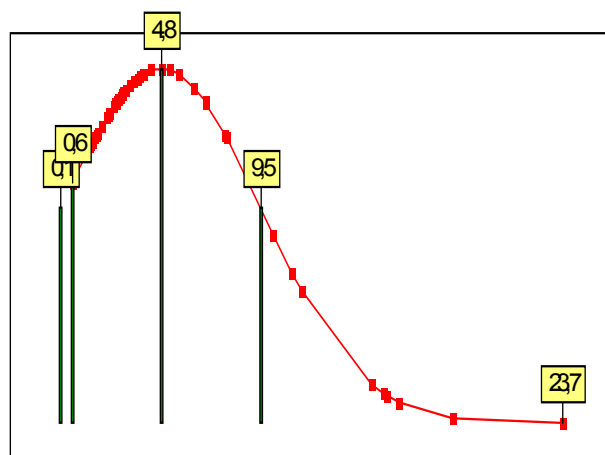
Na podstawie analizy transakcji rynkowych oraz określenia cech rynkowych dla każdej transakcji dokonano wyznaczenia trendu czasowego. W badanym okresie zaobserwowano spadek średnich cen 1m². Trend czasowy określono na poziomie -5,01% w skali roku. Baza cen transakcyjnych została zaktualizowana o w/w trend.

Wykres 62. Wykres trendu czasowego w okresie od II połowy roku 2009 do końca I połowy roku 2011 z naniesionymi średnimi cenami miesięcznymi oraz liczbą transakcji.



Dla wybranej bazy sporządzono wykres rozkładu normalnego cen transakcyjnych zaprezentowany poniżej.

Wykres 63. Wykres rozkładu normalnego dla bazy danych zawierającej 64 transakcji.



Średnia zaktualizowana cena 1m² w zbiorze wynosi 4,80 zł przy cenie minimalnej wynoszącej 0,62 zł i cenie maksymalnej 23,71 zł.

Poniżej przedstawiono obliczenia obrazujące wpływ poszczególnych cech rynkowych na podejmowane decyzje przez potencjalnych nabywców, określenie wag cech rynkowych według zasady nazywanej po łacinie *ceteris paribus* (pozostałe równe).

Według tej zasady można określić, o ile zmieni się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną (C_{min}), a ceną maksymalną (C_{max}), poszukuje się zmian cen i zmian wartości rynkowej w przedziale $[C_{max}, C_{min}]$.

Aby określić, np. wpływ cechy „lokalizacja” na wartość rynkową na konkretnym rynku lokalnym, poszukuje się nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego, położonych w najlepszej strefie rynku i w strefie najgorszej.

Analizę wpływu cechy „lokalizacja” na ceny i na wartość rynkową prowadzi się w parach, na podstawie których określa się, o ile nieruchomość o najlepszym położeniu różni się od takiej samej nieruchomości o najgorszym położeniu. Różnicę cen ($C_W - C_M$) najlepiej położonej nieruchomości o cenie (C_W) i nieruchomości o najgorszym położeniu i podobnej pod względem innych cech (C_M) dzielimy przez ΔC i mnożymy przez 100 %.

Dla wyliczenia wag cech rynkowych wyeliminowano transakcje skrajne w celu zawężenia przedziału pomiędzy ceną minimalną i maksymalną. Do wyliczenia wag przyjęto 47 transakcji przy rozpiętości cen od 1,55 zł/m² do 6,92 zł/m².

Poniżej przedstawiono wyliczenie wag cech rynkowych na podstawie zbioru danych obejmujących 47 transakcji oraz przyjętą wagę wykorzystaną w procesie wyceny.

Tabela 11. Określenie wag cech rynkowych

Rodzaj cechy	Cena 1m ² nieruchomości różniąca się jedną cechą		$\frac{C_W - C_M}{\Delta C} \cdot 100 \%$	Średnio
bonitacja	Cw	3,97	25,70%	35,57%
	Cm	2,59		
	Cw	6,92	60,15%	
	Cm	3,69		
	Cw	4,04	20,86%	
	Cm	2,92		
lokalizacja	Cw	3,80	36,50%	24,02%
	Cm	1,84		
	Cw	3,97	19,74%	
	Cm	2,91		
	Cw	3,52	15,83%	
	Cm	2,67		
kształt działki	Cw	2,63	15,27%	35,57%
	Cm	1,81		
	Cw	4,81	55,87%	
	Cm	1,81		
sąsiedztwo użytków przyległych	Cw	1,75	3,72%	11,27%
	Cm	1,55		
	Cw	4,32	18,81%	
	Cm	3,31		
dostępność komunikacyjna	Cw	2,27	5,21%	7,91%
	Cm	1,99		
	Cw	2,56	10,61%	
	Cm	1,99		
Razem				114,34%

Na podstawie wyliczeń można stwierdzić, iż zasadnicze znaczenie przy podejmowaniu decyzji zakupu nieruchomości rolnych ma bonitacja gleby, lokalizacja oraz kształt działki.

3.4. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod działalność handlowo - usługową – określenie cech rynkowych i ich wpływu na podejmowane decyzje

W zakresie transakcji rynkowych nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność handlowo - usługową odnotowano w ciągu analizowanego okresu, tj. od początku 2 połowy 2009 do końca 1 połowy 2011 roku, 10 transakcji, co stanowi 6,17 % wszystkich transakcji na rynku nieruchomości niezabudowanych w mieście Racibórz.

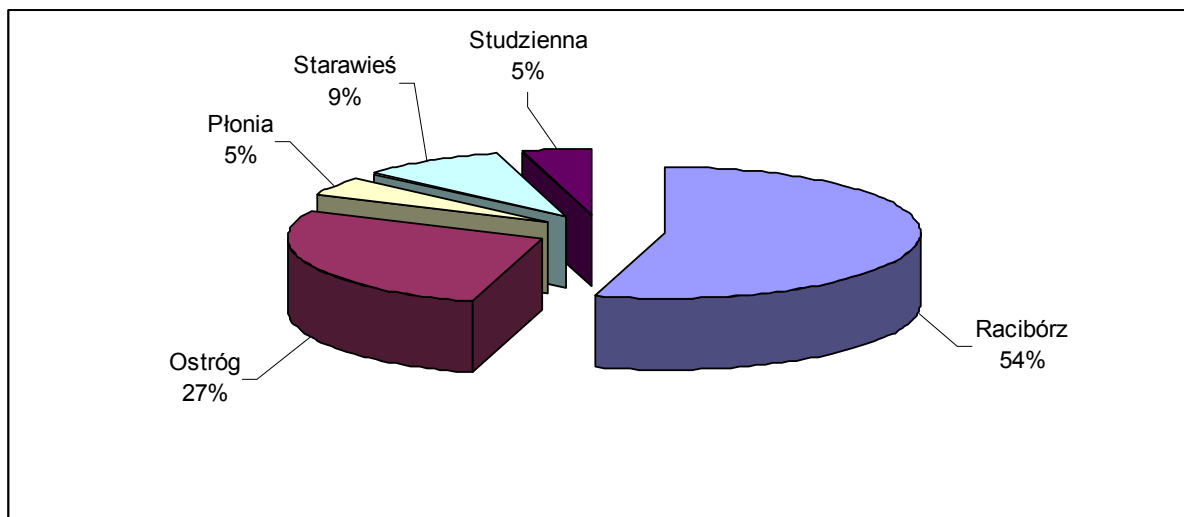
W związku z brakiem dostatecznie dużej liczby transakcji dla właściwego określenia cech rynkowych, które mają wpływ na podejmowane decyzje przez potencjalnych inwestorów oraz określenia wpływu poszczególnych cech na ich decyzje przeanalizowano transakcje rynkowe w okresie od początku roku 2006.

W okresie od początku roku 2006 odnotowano 23 transakcje, z których w roku 2006 miała miejsce szczególna transakcja o wartości 10 000 000 zł przy cenie za 1m² działki na poziomie 3 966,68 zł. Była to transakcja o wartości znacznie odbiegającej od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

Dla dalszej analizy usunięto w/w transakcję i przyjęto 22 transakcje.

Po analizie transakcji przyjętych do analizy należy podkreślić, iż zasadnicza ich ilość przypada na obręb Racibórz (54% wszystkich transakcji). Poniżej przedstawiono udział procentowy występowania transakcji w poszczególnych obrębach miasta Racibórz.

Wykres 64. Udział procentowy ilości transakcji sprzedaży w poszczególnych obrębach miasta Racibórz w okresie od początku roku 2006 do końca II połowy 2011 roku.



Analizując powyższy wykres możemy stwierdzić, iż najbardziej atrakcyjnym rynkiem dla inwestycji w nieruchomości przeznaczone pod działalność handlowo – usługową jest obręb Racibórz charakteryzujący się dużą intensyfikacją zabudowy mieszkaniowej, szczególnie zabudowy wielomieszkaniowej oraz dobrą dostępnością komunikacyjną wraz z usytuowaniem dróg o dużej przepustowości.

Po dokładnej analizie transakcji uwzględniającej okres ostatnich pięciu i pół roku, ze szczególnym uwzględnieniem kształtowania się średnich cen 1m², obrazujący preferencje potencjalnych nabywców, po rozmowach przeprowadzonych z pośrednikami w obrocie nieruchomościami oraz na podstawie literatury fachowej ze szkoleń w stowarzyszeniu,

własnego doświadczenia, licznych dyskusji z innymi biegłymi w temacie wycen na wartość ceny transakcyjnej 1m² mogą mieć wpływ następujące cechy rynkowe danej nieruchomości, takie jak:

- lokalizacja
- kształt i wielkość działki
- uciążliwości i ograniczenia
- dostępność komunikacyjna
- sąsiedztwo

Na podstawie w/w informacji dokonano również jednolitego opisu cech rynkowych dla całego miasta Racibórz, który to opis przedstawiono poniżej.

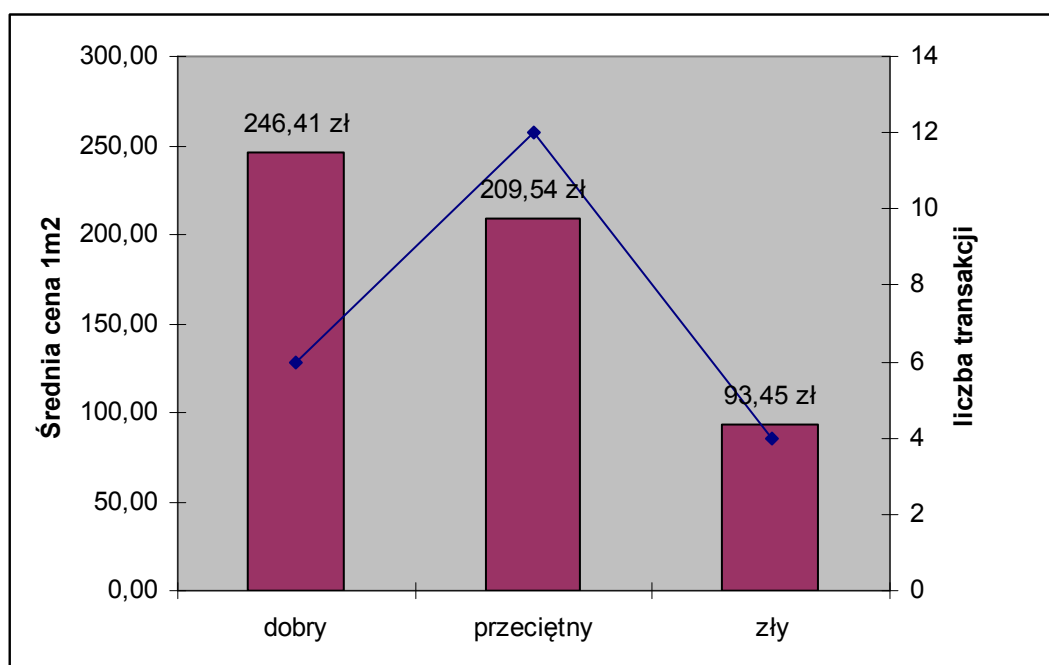
Tabela 12. Cechy rynkowe i ich opis.

lp	Rodzaj cechy	Charakterystyka
1	Lokalizacja	Dobra – teren bardzo dobrze skomunikowany, dostępny, w bliskim sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa, położenie w pobliżu szlaków komunikacyjnych charakteryzujących się dużym natężeniem ruchu ulicznego, położenie w centrum miasta Przeciętna - charakterystyka nieruchomości znajdująca się pomiędzy opisami dla nieruchomości o dobrej oraz złej ocenie Zła – teren źle skomunikowany, utrudniony dostęp, brak w okolicy zabudowy mieszkaniowej, położenie w dużej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych, położenie na peryferiach miasta
2	Kształt i wielkość	Dobra – kształt regularny (zbliżony do kwadratu), wielkość działki optymalna, gwarantująca możliwość zabudowy (700 - 2400 m²) Przeciętna – charakterystyka znajdująca się pomiędzy opisami dla nieruchomości o dobrym oraz złym kształcie i pośrednich powierzchniach Zła – nieruchomość o kształcie nieregularnym utrudniającą właściwe korzystanie i wielkość działki nieodpowiednia do optymalnego prowadzenia działalności – poniżej 300 m² i powyżej 4000 m²
3	Uciążliwości i ograniczenia	Małe – brak uciążliwości wynikających z cech geotechnicznych nieruchomości, brak ograniczeń wynikających z ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych, nie przebiegają nad nieruchomości linie energetyczne, uzbrojenie w zasięgu Przeciętne – występowanie pewnych uciążliwości jednak niewpływających w dużym stopniu na sposób korzystania z nieruchomości Duże – występowanie uciążliwości i ograniczeń w/w w sposób powodujący znaczne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości
4	Dostępność komunikacyjna	Dobra – pełna do drogi publicznej o znacznej przepustowości w bliskiej odległości ważnych szlaków komunikacyjnych Przeciętny – dostęp do drogi asfaltowej publicznej o ograniczonej przepustowości, Zła – utrudniony dostęp do drogi asfaltowej
5	Sąsiedztwo	Dobra – atrakcyjne dla działalności handlowej. Brak uciążliwości ekologicznych. Korzystne oddziaływanie okolicy na nieruchomość powodujące jej pozytywny rozwój

		Przeciętna – charakterystyka znajdująca się pomiędzy opisami dla nieruchomości o dobrej oraz złej ocenie Zła – Niekorzystne wpływ otoczenia powodujący brak możliwości rozwojowych
--	--	--

Przyjęte opisy ocen dla cechy kształt i wielkość działki dotyczący określenia powierzchni znajduje potwierdzenie po dokładnej analizie kształtowania się cen 1m² i przyjętej ocenie. Po analizie stwierdzono, iż ocenę na poziomie dobry uzyskują ceny działek o regularnym kształcie zbliżonym do kwadratu i wielkości działki pomiędzy 700 m² a 2 400 m². Poniższy wykres prezentuje kształtowanie się średniej ceny 1m² w zależności od oceny przejętej dla cechy kształt i wielkość działki.

Wykres 65. Relacja kształtowania się średniej ceny 1m² w poszczególnych ocenach cechy rynkowej kształt i wielkość działki.

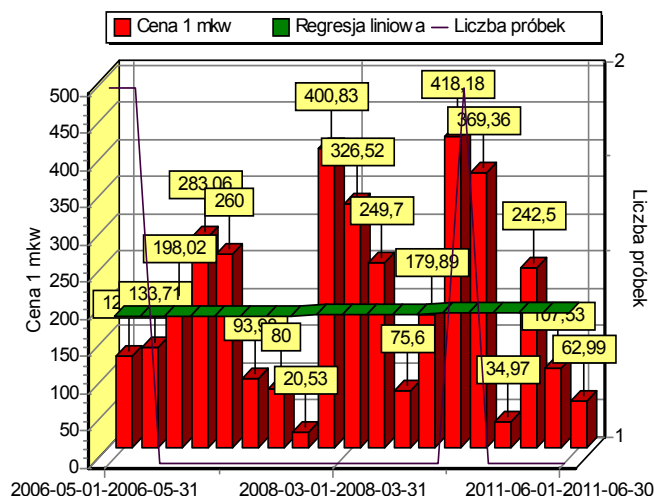


W analizowanym okresie stwierdzono wystąpienie trendu czasowego na poziomie 0,67 % w skali roku.

Na poniższym wykresie przedstawiono rozkład cen wraz z naniesioną linią trendu.

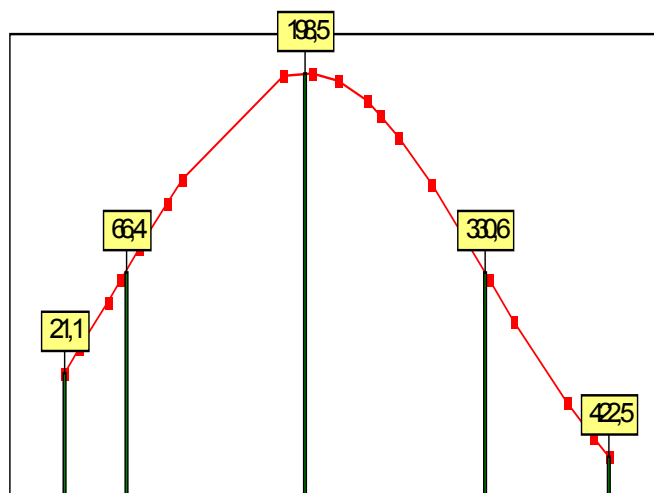
Baza cen transakcyjnych została zaktualizowana o w/w trend.

Wykres 66. Wykres trendu czasowego w okresie początku roku 2006 do końca I połowy roku 2011 z naniesionymi średnimi cenami miesięcznymi oraz liczbą transakcji.



Sporządzono również wykres rozkładu normalnego cen transakcyjnych, który zaprezentowano poniżej.

Rysunek 8. Wykres rozkładu normalnego dla bazy danych zawierającej 22 transakcji.



Średnia zaktualizowana cena 1m² w zbiorze wynosi 198,49 zł przy cenie minimalnej wynoszącej 21,07 zł i cenie maksymalnej 410,42 zł.

Poniżej przedstawiono obliczenia obrazujące wpływ poszczególnych cech rynkowych na podejmowane decyzje przez potencjalnych nabywców.

Określenie wag cech rynkowych dokonano według zasady nazywanej po łacinie *ceteris paribus* (pozostałe równe).

Według tej zasady można określić, o ile zmieni się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną (C_{min}), a ceną maksymalną (C_{max}), poszukuje się zmian cen i zmian wartości rynkowej w przedziale $[C_{max}, C_{min}]$.

Aby określić, np. wpływ cechy „lokalizacja” na wartość rynkową na konkretnym rynku lokalnym, poszukuje się nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego, położonych w najlepszej strefie rynku i w strefie najgorszej.

Analizę wpływu cechy „lokalizacja” na ceny i na wartość rynkową prowadzi się w parach, na podstawie których określa się, o ile nieruchomość o najlepszym położeniu różni się od takiej samej nieruchomości o najgorszym położeniu. Różnicę cen ($C_W - C_M$) najlepiej położonej nieruchomości o cenie (C_W) i nieruchomości o najgorszym położeniu i podobnej pod względem innych cech (C_M) dzielimy przez ΔC i mnożymy przez 100 %.

Tabela 13. Określenie wag cech rynkowych.

Rodzaj cechy	Ceny nieruchomości różniące się jedną cechą		$\frac{C_W - C_M}{\Delta C} \cdot 100 \%$	Średnio
Lokalizacja	Cw	204,18	45,62%	39,83%
	Cm	21,07		
	Cw	204,18	31,77%	
	Cm	76,64		
	Cw	204,18	42,11%	
	Cm	35,16		
Kształt i wielkość działki	Cw	223,11	10,23%	25,70%
	Cm	182,04		
	Cw	291,38	27,24%	
	Cm	182,04		
	Cw	253,29	17,75%	
	Cm	182,04		
	Cw	391,29	52,13%	
	Cm	182,04		
	Cw	243,65	15,35%	
	Cm	182,04		
	Cw	223,11	31,51%	
	Cm	96,62		
Uciążliwości i ograniczenia	Cw	334,15	56,37%	21,38%
	Cm	107,87		
	Cw	53,19	-13,62%	
	Cm	107,87		
Dostępność komunikacyjna	Cw	182,04	29,63%	29,63%
	Cm	63,09		
Sąsiedztwo	Cw	223,11	-11,04%	3,27%
	Cm	267,43		
	Cw	291,38	5,97%	
	Cm	267,43		
	Cw	253,29	-3,52%	
	Cm	267,43		
	Cw	391,29	30,86%	
	Cm	267,43		
	Cw	243,65	-5,92%	
	Cm	267,43		

Analizując powyższą tabelę można stwierdzić, iż zasadnicze znaczenie przy podejmowaniu decyzji związanych z zakupem nieruchomości przeznaczonych pod działalność handlowo – usługowych ma lokalizacja nieruchomości która wynosi ok. 40 %.

3.5. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod działalność przemysłową – określenie cech rynkowych i ich wpływu na podejmowane decyzje

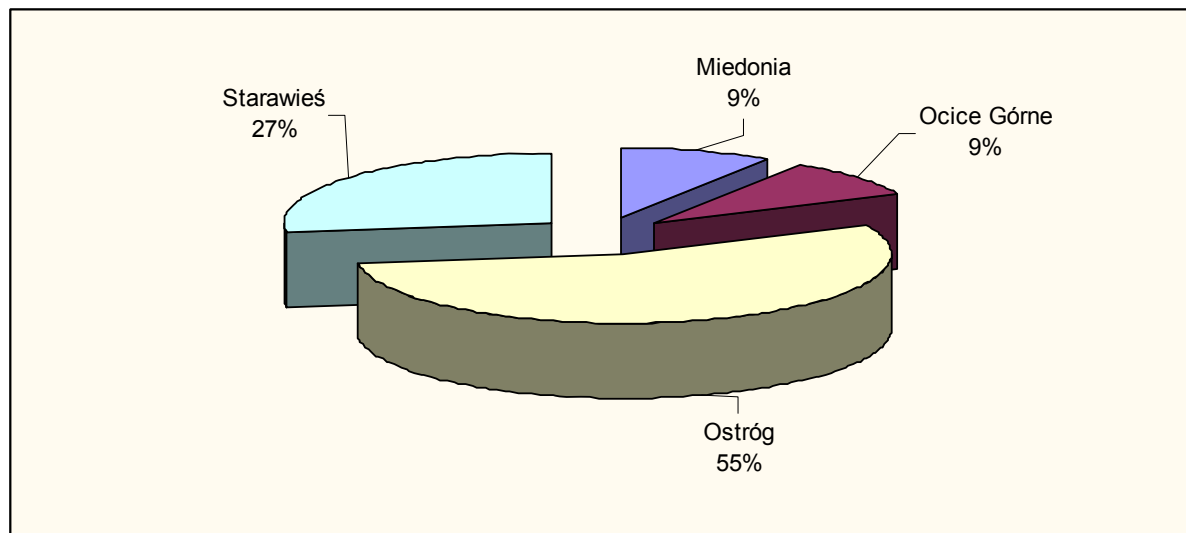
W zakresie transakcji rynkowych nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność przemysłową odnotowano w ciągu analizowanego okresu, tj. od początku 2 połowy 2009 do końca 1 połowy 2011 roku, 8 transakcji, co stanowi 4,64 % wszystkich transakcji na rynku nieruchomości niezabudowanych w mieście Racibórz.

W związku z brakiem dostatecznie dużej liczby transakcji dla właściwego określenia cech rynkowych, które mają wpływ na podejmowane decyzje przez potencjalnych inwestorów oraz określenia wpływu poszczególnych cech na ich decyzje przeanalizowano transakcje rynkowe w okresie od początku roku 2006.

W okresie od początku roku 2006 do końca I połowy roku 2011 stwierdzono wystąpienie 11 transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod działalność przemysłową. Analizując wszystkie transakcje gruntami niezabudowanymi, jakie miały miejsce na terenie miasta Racibórz w ilości 437 można stwierdzić, iż transakcje w/w typem nieruchomości stanowią marginalną liczbę, która stanowi 2,5 % wszystkich transakcji.

Poniżej przedstawiono procentowy rozkład liczby transakcji w poszczególnych obrębach miasta Racibórz.

Wykres 67. Udział procentowy liczby transakcji w poszczególnych obrębach.



Z przedstawionego wykresu wynika, iż większość transakcji przypada na obręb Ostróg. W dalszej części przeanalizowano transakcje ze względu na powierzchnię sprzedawanej nieruchomości. Średnia powierzchnia sprzedanych nieruchomości wynosi 2 207 m². Warto również stwierdzić, iż niemal wszystkie transakcje wahają się w przedziale od ok. 1 000 m² do 3 300 m². W badanym okresie zaobserwowano jedynie 2 transakcje odbiegające od w/w powierzchni, tj. transakcja o powierzchni 38 m² i transakcję nieruchomości o powierzchni 5 298 m².

Po dokładnej analizie należy zwrócić również uwagę, iż duży udział miały transakcje zawarte w wyniku przetargu (4 transakcje, co stanowi 36%) i 1 transakcję zawartą poprzez rokowania z właścicielem.

Po dokładnej analizie transakcji uwzględniającej okres ostatnich pięciu i pół roku, obrazujący preferencje potencjalnych nabywców, po rozmowach przeprowadzonych z pośrednikami w obrocie nieruchomościami oraz na podstawie literatury fachowej ze szkoleń w stowarzyszeniu, własnego doświadczenia, licznych dyskusji z innymi biegłymi w temacie wycen na wartość ceny transakcyjnej 1m² mogą mieć wpływ następujące cechy rynkowe danej nieruchomości, takie jak:

- lokalizacja
- kształt i wielkość działki
- uciążliwości i ograniczenia
- dostępność komunikacyjna
- sąsiedztwo

Na podstawie w/w informacji dokonano również jednolitego opisu cech rynkowych dla całego miasta Racibórz, który to opis przedstawiono poniżej.

Tabela 14. Cechy rynkowe i ich opis.

lp	Rodzaj cechy	Charakterystyka
1	Lokalizacja	Dobra – teren dobrze skomunikowany, dostępny, w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej Przeciętna - charakterystyka znajdująca się pomiędzy opisami dla nieruchomości o dobrej oraz złej ocenie Zła – teren źle skomunikowany, utrudniony dostęp, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa
2	Kształt i wielkość	Dobra – kształt regularny (zbliżony do kwadratu), wielkość nieruchomości optymalna, gwarantująca możliwość zabudowy (1000-3300 m²) Przeciętna – charakterystyka znajdująca się pomiędzy opisami dla nieruchomości o dobrym oraz złym kształcie i pośrednich powierzchniach Zła – nieruchomość o kształcie nieregularnym utrudniająca właściwe korzystanie, wielkość nieodpowiednia do optymalnego prowadzenia działalności – poniżej 500 m² i powyżej 5000 m²
3	Uciążliwości i ograniczenia	Małe – brak uciążliwości wynikających z cech geotechnicznych nieruchomości, brak ograniczeń wynikających z ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych, nie przebiegają nad nieruchomością linie energetyczne, uzbrojenie w zasięgu Przeciętne – występowanie pewnych uciążliwości jednak niewpływających w dużym stopniu na sposób korzystania z nieruchomości Duże – występowanie uciążliwości i ograniczeń w/w w sposób powodujący znaczne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości
4	Dostępność komunikacyjna	Dobra – pełna do drogi asfaltowej lub betonowej o znacznej przepustowości w bliskiej odległości ważnych szlaków komunikacyjnych Przeciętny - charakterystyka znajdująca się pomiędzy opisami dla nieruchomości o dobrej oraz złej ocenie Zła – brak dostępu do drogi
5	Sąsiedztwo	Dobra – atrakcyjne dla działalności przemysłowej. Brak uciążliwości ekologicznych. Korzystne oddziaływanie okolicy na nieruchomość

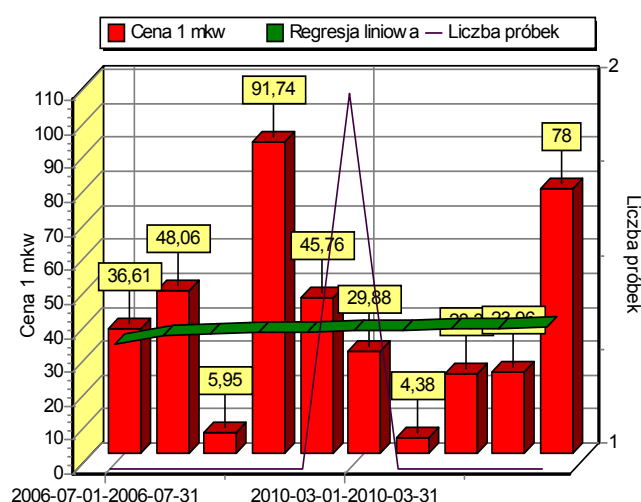
		Przeciętna – neutralne dla prowadzonej działalności. Brak oddziaływania okolicy na nieruchomość Zła – negatywny wpływ otoczenia na nieruchomość powodujący ograniczenia w możliwościach jej wykorzystania
--	--	---

W analizowanym okresie stwierdzono wystąpienie trendu czasowego na poziomie 3,06 % w skali roku.

Na poniższym wykresie przedstawiono rozkład cen wraz z naniesioną linią trendu.

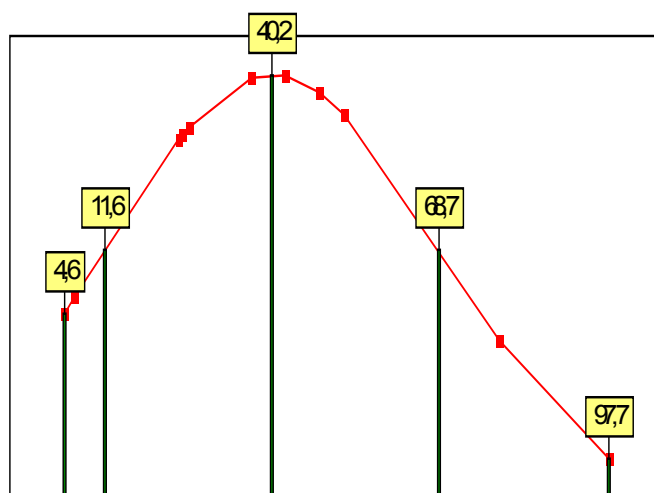
Baza cen transakcyjnych została zaktualizowana o w/w trend.

Wykres 68. Wykres trendu czasowego w okresie początku roku 2006 do końca I połowy roku 2011 z naniesionymi średnimi cenami miesięcznymi oraz liczbą transakcji.



Sporządzono również wykres rozkładu normalnego cen transakcyjnych, który zaprezentowano poniżej.

Rysunek 9. Wykres rozkładu normalnego dla bazy danych zawierającej 11 transakcji.



Średnia zaktualizowana cena 1m² w zbiorze wynosi 40,16 zł przy cenie minimalnej wynoszącej 4,56 zł i cenie maksymalnej 97,68 zł.

Po zaktualizowaniu bazy danych transakcji, kreślono dla każdej z nich ocenę cechy rynkowej i podjęto próbę określenia poszczególnych wag cech rynkowych. Ze względu na brak dostatecznej liczby transakcji wolnorynkowych (ok. 36% transakcji została zawarta w drodze przetargu) nie ma zastosowania metoda matematyczna określenia wag jaka została zastosowana dla wyżej wymienionych typów nieruchomości.

Po dokładnej analizie transakcji uwzględniającej okres ostatnich pięciu i pół roku, obrazujący preferencje potencjalnych nabywców, po rozmowach przeprowadzonych z lokalnymi pośrednikami w obrocie nieruchomościami, po ankiecie przeprowadzonej wśród pośredników w obrocie nieruchomościami z pobliskiego, bardziej rozwiniętego rynku, oraz na podstawie literatury fachowej, szkoleń w stowarzyszeniu, własnego doświadczenia, licznych dyskusji z innymi biegłymi w temacie wycen, przyjęto następujące wagi cech rynkowych:

Określenie wag cech rynkowych.

L.p.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC [%]
1	Lokalizacja	35
2	Kształt i wielkość	30
3	Uciążliwości i ograniczenia	10
4	Dostępność komunikacyjna	10
5	Sąsiedztwo	15
Razem		100