

## Wzrost wartości nieruchomości na skutek podziałów nieruchomości i budowy urządzeń infrastruktury technicznej na przykładzie gminy Mielno

Leszek Dawid

Politechnika Koszalińska, WILŚiG, Katedra Geodezji  
ul. Śniadeckich 2, 76-453 Koszalin, leszek.dawid@tu.koszalin.pl

**Streszczenie.** Budowa urządzeń infrastruktury technicznej przez gminę oraz podziały nieruchomości z reguły wpływają na wzrost wartości nieruchomości. Celem niniejszym artykułu jest próba określenia czynników oraz wielkości wartości wzrostu na przykładzie gminy Mielno. Okresem badań objęto lata 2009-2011. W badaniu uwzględniono: położenie, funkcje w MPZP, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, wielkość działki, ilość działek po podziale. Z obszaru badań wyłączono nieruchomości, które w MPZP były położone na terenach przeznaczonych na cele rolne lub leśne.

**Słowa kluczowe:** wzrost wartości nieruchomości, podział, infrastruktura, gmina.

- położenie nieruchomości,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP),
- poziom cen rynkowych w otoczeniu nieruchomości,
- poziom cen nieruchomości podobnych,
- wielkość i kształt działki,
- inne.

W niniejszym artykule badając wzrost wartości nieruchomości na skutek podziału nieruchomości i budowy urządzeń infrastruktury technicznej poddano analizie tylko te czynniki, których wpływ można było określić na podstawie pozyskanych danych z urzędu gminy Mielno. W badaniu uwzględniono: położenie, funkcje w MPZP, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, wielkość działki, ilość działek po podziale.

### WSTĘP

Wzrost wartości nieruchomości może nastąpić między innymi na skutek podziałów i budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Wielkość tego wzrostu może zależeć od wielu czynników. W niniejszym artykule podjęto próbę określenia tych czynników oraz wielkości wartości wzrostu na przykładzie gminy Mielno w latach 2009-2011. Badania dokonano w oparciu o dane uzyskane z urzędu gminy Mielno, mieszczącego się w Mielnie na ul. Chrobrego. Z obszaru badań wyłączono nieruchomości, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) były położone na terenach przeznaczonych na cele rolne lub leśne a w przypadku jego braku były wykorzystywane na cele rolne lub leśne.

### WZROST WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów [9] wzrost wartości nieruchomości określają rzeczoznawcy majątkowi. Występuje wiele czynników które wpływają na wzrost wartości nieruchomości. Do najważniejszych należą:

### PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

Podziały nieruchomości stanowią jeden z najważniejszych przejawów aktywnego gospodarowania nieruchomościami. Mają one na celu między innymi polepszenie warunków gospodarowania gruntami i dostarczenie na rynek nowych terenów pod zabudowę. Podział nieruchomości to zarówno czynności geodezyjne (techniczne) jak i prawne. Celem podziału geodezyjnego (ewidencyjnego) jest powstanie w ramach jednej nieruchomości kilku działek, które z czasem mogą stać się odrębnymi nieruchomościami. Czynności prawne (w pewnym uproszczeniu) polegają na utworzeniu, dla nowo powstałych działek, odrębnych ksiąg wieczystych. W procedurze podziałowej ważną rolę odgrywa gmina, która może też w znacznym stopniu wpływać na dostarczanie terenów pod zabudowę, co często wiąże się ze wzrostem wartości nieruchomości.

Istota podziału nieruchomości polega na wydzieleniu z dotychczas istniejącej jednej działki ewidencyjnej nowo utworzonych dwóch lub więcej działek ewidencyjnych, które następnie mogą być samodzielnym przedmiotem obrotu. Podczas podziału nieruchomości następuje szereg czynności geodezyjnych i administracyjnych. Nowopowstałym działkom należy nadać numery, ustalić powierzchnie ewidencyjną, a także określić stan władania – bez względu na to, czy jest to podział cywilnoprawny przeprowadzony w trybie sądowym, czy w trybie administracyjnym [20,7]. Podziały mogą być dokonywane na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego albo z urzędu, jeżeli wiąże się to z realizacją celów publicznych, a nieruchomości stanowi własność gminy i nie została oddana w użytkowanie wieczyste [1,4,6,21]. Podziały nieruchomości są ściśle normowane przez prawo. Do najważniejszych aktów prawnych w zakresie podziałów nieruchomości należą przede wszystkim ustawa o gospodarce nieruchomościami [17], ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [19], ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne [15], rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości [10], inne.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami określono zasady podziałów nieruchomości. Uzależniono w niej pozytywną opinię o wnioskowanym podziale nieruchomości od zgodności tej propozycji z ustaleniami planu miejscowego, zarówno co do przeznaczenia dzielonej nieruchomości, jak też możliwości jej zagospodarowania po podziale. W przypadku braku planu miejscowego, o ile proponowana do podziału nieruchomość jest położona na obszarze wykorzystywanym na inne cele niż rolne i leśne według ustaleń zawartych w katastrze nieruchomości, opinia o wnioskowanym podziale wydawana jest w oparciu o przepisy odrębne, co do zgodności lub ewentualnych kolizji z tymi przepisami, albo w oparciu o warunki określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu [5]. W wyniku podziału nieruchomości może nastąpić wzrost jej wartości, związany z ukształtowaniem nowej, lepszej struktury działek wchodzących w jej skład [3].

## BUDOWA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Powyższa definicja budowy urządzeń infrastruktury technicznej, zawarta jest w art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Do urządzeń infrastruktury technicznej zalicza się zatem: drogę, przewody lub urządzenia: – wodociągowe, – kanalizacyjne, – ciepłownicze, – elektryczne, – gazowe, – telekomunikacyjne.

Droga zgodnie z ustawą o drogach publicznych [14], jest budowlą wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiąca całość techniczną użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowanego w pasie drogowym. Budowa drogi to wyko-

nywanie połączenia drogowego między określonymi miejscami lub miejscowościami, a także jego odbudowa i rozbudowa. Urządzenia elektryczne, gazowe i ciepłownicze zdefiniowane są w ustawie Prawo energetyczne [16]. Poszczególne rodzaje urządzeń zdefiniowane są w rozporządzeniach wykonawczych do ustawy Prawo energetyczne, którymi są;

- Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego [12],
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci gazowych, ruchu i eksploatacji tych sieci [8],
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych [11].

Ustawa Prawo energetyczne [16] wprowadziła m.in. definicje: urządzeń, instalacji, sieci energetycznych, zasady udostępnienia nieruchomości (art.7), inne. Definicje urządzeń i przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych znajdują się w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków [18]. Urządzenia kanalizacyjne są to sieci kanalizacyjne, wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi oraz urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków. Urządzenia wodociągowe to ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych, studnie głębinowe, urządzenia służące do magazynowania i uzdatniania wód, sieci wodociągowe regulujące ciśnienie wody. Sieć wodociągowo-kanalizacyjna to wg ustawy, przewody wodociągowe lub kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi dostarczana jest woda lub którymi odprowadzane są ścieki, będące w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego. W ustawie zdefiniowano także wykorzystywane przez rzeczoznawców majątkowych do określania wartości nieruchomości pojęcia przyłączy. Przyłącze kanalizacyjne to odcinek przewodu łączącego wewnętrzną instalację kanalizacyjną w nieruchomości odbiorcy usług z siecią kanalizacyjną, za pierwszą studzienką, licząc od strony budynku, a w przypadku jej braku do granicy nieruchomości gruntowej. Przyłącze wodociągowe to odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym.

Wartość nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określana jest według stanu nieruchomości przed i po wybudowaniu tych urządzeń oraz cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej [2]. Najczęściej jest to data protokołu odbioru technicznego urządzenia infrastruktury technicznej lub protokołu przekazania wybudowanej drogi.

Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu nie należy uwzględniać wartości części składowych tej nieruchomości [9]. Przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej brana jest pod uwagę odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń [13].

## OBSZAR BADAŃ I METODY BADAWCZE

Przedmiotem badań jest teren obejmujący gminę większą Mielno położoną w północno-zachodniej części województwa zachodniopomorskiego, w powiecie koszalińskim. Gmina położona jest na Wybrzeżu Słowińskim, nad Morzem Bałtyckim. Gmina graniczy: od północy z Morzem Bałtyckim od wschodu i południa – z gminą Będzino, od zachodu z gminami Darłowo, Sianów i Koszalin, co przedstawiono na rysunku 1. Siedzibą gminy jest miejscowość



Rys. 1. Położenie gminy Mielno

Fig. 1. Location of Mielno commune

[Źródło: [http://pl.wikipedia.org/wiki/Gmina\\_Mielno](http://pl.wikipedia.org/wiki/Gmina_Mielno)]

[Source: [http://pl.wikipedia.org/wiki/Gmina\\_Mielno](http://pl.wikipedia.org/wiki/Gmina_Mielno)]

Mielno. Gmina zajmuje obszar 62,13 km<sup>2</sup> – w tym 2424 ha to jezioro Jamno, 2328 ha stanowią tereny rolnicze, 618 ha lasy i 884 ha tereny zabudowane. Zamieszkuje ją ok. 5100 mieszkańców (stan na koniec 2011 r.) w 13 miejscowościach rozlokowanych stosunkowo równomiernie na obszarze całej gminy. Są to Chłopy, Gąski, Łazy, Mielenka, Mielno Barnowo, Sarbinowo Komorniki, Niegoszcz, Paprotno, Pękalin, Radzichowo, Unieście.

Dochody gminy Mielno w 2011 r. to ponad 34 mln zł z czego gospodarka mieszkaniowa stanowi około 17% dochodu całego budżetu. Na tle powiatu koszalińskiego w 2011 r. gmina Mielno zajmowała pierwsze miejsce, jeżeli chodzi o dochody własne i pozyskiwanie środków unijnych na finansowanie i współfinansowanie projektów gospodarczych w tym sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

W badaniu zastosowano technikę analizy ilościowej i jakościowej dokumentów. Polega ona na pozyskiwaniu danych z różnych materiałów źródłowych o charakterze sformalizowanym. Służy do analizy ilościowej i jakościowej. W rozpatrywanym przypadku materiałami źródłowymi były głównie decyzje wydane przez Wójta Gminy Mielno o naliczaniu opłat adiacenckich.

## WZROST WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA SKUTEK PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

W urzędzie gminy Mielno uzyskano następujące informacje dotyczące podziałów nieruchomości w latach 2009-2011: ilość podziałów, miejscowość, nr działki, powierzchnia działki, wartość nieruchomości przed i po podziale, ilość działek powstałych po podziale, datę wy-

ceny, cel podziału. W analizowanym okresie dokonano w gminie Mielno 31 podziałów nieruchomości. Najwięcej było w 2009r. -13, najmniej w 2011r. -8, co przedstawiono w tabeli nr 1. Średni wzrost wartości nieruchomości 1m<sup>2</sup> po podziale zawierał się w przedziale 5,38(2009r.)-7,26(2011r.) zł i wykazywał tendencję rosnącą. Największy wzrost wartości nieruchomości odnotowano w miejscowości Sarbinowo w 2010r. na działce o powierzchni 0,15 ha, wzrost wartości 1m<sup>2</sup> wyniósł ok. 10 zł., najmniejszy w 2009r. w miejscowości również Sarbinowo przy podziale nieruchomości 0,6 ha, wyniósł ok. 50 groszy za 1m<sup>2</sup>. W latach 2009-2011, biorąc pod uwagę poszczególne miejscowości w analizowanej gminie, największy średni wzrost wartości nieruchomości wystąpił w miejscowości Mielno – ok. 8,90 zł za 1m<sup>2</sup>, najmniejszy w miejscowości Unieście – ok. 90 groszy za 1m<sup>2</sup>. W analizowanym okresie średnią cenę za 1m<sup>2</sup> przed podziałem przedstawiono w tabeli nr 2. Najwyższa była w miejscowości Mielno i wynosiła około 160 zł/m<sup>2</sup>, nieco niższa w Unieściu około 156 zł/m<sup>2</sup>, następnie w Sarbinowie 96 zł/m<sup>2</sup>, Chłopach 89 zł/m<sup>2</sup>, Mielenku 79 zł/m<sup>2</sup> i najniższa w miejscowości Gąski około 75zł/m<sup>2</sup>.

Tabela 1. Ilość podziałów w gminie Mielno w latach 2009-2011

Table 1. Number of divisions in Mielno commune in years 2009-2011

Rok	Ilość podziałów	Wzrost wartości nieruchomości po podziale – 1m <sup>2</sup>
2009	13	5,38 zł
2010	10	7,09 zł
2011	8	7,26 zł
2009-2011	31	6,58 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z gminy Mielno.

Source: the author's own study based on data received from the Mielno commune's office.

Tabela 2. Średnia wartości 1m<sup>2</sup> (w zł) nieruchomości przed podziałem w poszczególnych miejscowościach gminy Mielno w latach 2009-2011

Table 2. Average value of 1m<sup>2</sup> (in zł) of property before the division in particular villages of Mielno commune in years 2009-2011.

Miejscowość	Średnia cena za 1m <sup>2</sup> przed wzrostem wartości (zł)
Mielno	159,76
Unieście	155,90
Sarbinowo	95,85
Chłopy	88,65
Mielenka	79,19
Gąski	75,05

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z gminy Mielno.

Source: the author's own study based on data received from the Mielno commune's office.

Kolejnym czynnikiem który wzięto pod uwagę było położenie nieruchomości i ilość podziałów w danej miejscowości, co przedstawiono w tabeli nr 3. Analizując wpływ położenia

można stwierdzić, że najwięcej podziałów przeprowadzono w sołectwie Sarbinowo-11 oraz w miejscowości Gąski-8, kolejne to Mielenko-6, Mielno-3, Chłopy-3, Unieście-1. Miejscowość Sarbinowo liczy prawie 600. mieszkańców, co stanowi ok. 12% ludności gminy. Sołectwo to wyposażone jest w dobrą infrastrukturę techniczną, co skutkuje rozwojem budownictwa jednorodzinnego oraz domów wczasowych. Podobną lokalizacją charakteryzują się miejscowości Gąski i Mielenko. Podziały nieruchomości w analizowanym okresie, odbywały się co roku w czterech miejscowościach tj. w Sarbinowie, Gąskach, Mielniku i Mielnie. Średni wzrost cen 1m<sup>2</sup> po podziale w analizowanym okresie w Chłopach wyniósł 7,64 zł, w Sarbinowie wynosił 7,29 zł, w Mielniku 6,85 zł, w Mielnie 6,76 zł, w Gąskach 5,98 zł, w Unieściu 0,94 zł. Są to wartości dosyć zbliżone oprócz Unieścia, gdzie był to jednak podział jednostkowy w całym okresie badawczym i dotyczył działki 1,2 ha, którą podzielono tylko na dwie stosunkowo duże działki. Zdaniem autora nie jest to podział reprezentatywny dla tej miejscowości, dlatego nie można na jego podstawie wnioskować o wzroście wartości nieruchomości na skutek podziału w Unieściu. W porównaniu do średniej, która wynosiła w latach 2009-2011 w całej gminie około 6.60 zł/m<sup>2</sup>, wzrost wartości nieruchomości w poszczególnych miejscowościach, gdzie odnotowano podziały są nieznacznie wyższe, oprócz miejscowości Gąski. W Gąskach niższy wzrost wartości nieruchomości niż w pozostałych analizowanych miejscowościach, można uzasadnić tym, iż Gąski są znacznie mniej oblegane przez turystów, dlatego nieruchomości znajdujące się na tym terenie są mniej atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów, w związku z tym mają niższą wartość. W większości przypadków w latach 2009-2011, dzielono działki do 1 ha – około 85% takich przypadków, w pozostałych 1-3ha. Po analizie zebranych informacji można stwierdzić, że średnia wartość wzrostu wartości nieruchomości w gminie Mielno zależy w dużym stopniu od jej lokalizacji. Im nieruchomość położona jest bliżej morza i miejscowości turystycznej Mielno, tym jej wartość jest wyższa a tym samym wzrost wartości nieruchomości jest również wyższy.

**Tabela 3.** Ilość podziałów oraz średni wzrost wartości 1m<sup>2</sup> po podziale nieruchomości w miejscowościach gminy Mielno w latach 2009-2011

**Table 3.** Number of divisions and average increase of 1m<sup>2</sup> value after the division of the real estate in villages of Mielno commune in years 2009-2011.

Miejscowość\Rok	Ilość nieruchomości/Średnia zmiana ceny 1m <sup>2</sup> (zł)		
	2009	2010	2011
Chłopy	1/8,96	1/6,32	0
Gąski	3/3,42	3/7,07	2/7,46
Mielenko	2/4,85	2/7,11	2/8,59
Mielno	1/8,89	1/7,20	1/4,20
Sarbinowo	5/5,28	3/7,78	3/8,82
Unieście	1/0,93	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z gminy Mielno.

Source: the author's own study based on data received from the Mielno commune's office.

Analizując wzrost wartości nieruchomości związany z ilością podziałów, można zauważyć, że w latach 2009-2011, najczęściej dzielono nieruchomość na 2 działki (11 takich przypadków), następnie na 3 i 5 działek (po 4 przypadki). Zdarzały się również podziały na 20 działek (2 przypadki) czy 29 działek (1 przypadek). Trudno zauważyć zależność liczby działek po podziale na wzrost wartości 1m<sup>2</sup>. Można zauważyć jedynie zależność, iż właściciele najchętniej dzielili nieruchomość na działki od 700-3000m<sup>2</sup>. Wynikało to prawdopodobnie z zapotrzebowania rynku na takie powierzchnie. Potencjalni nabywcy w większości przypadków preferowali zakup działki w tym właśnie zakresie powierzchni, dlatego zależność liczby działek można jedynie powiązać z zapotrzebowaniem na konkretny przedział wielkości dzielonej nieruchomości. Na przykład nieruchomości ponad 2,5ha (Sarbinowo) dzielono na 29 działek, czy na 20 działek nieruchomość o powierzchni 1,7ha (Sarbinowo).

#### WZROST WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA SKUTEK BUDOWY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

W analizowanym okresie na terenie gminy Mielno wydano 186 decyzji dotyczących wzrostu wartości nieruchomości na skutek budowy infrastruktury technicznej co przedstawiono w tabeli nr 4. W roku 2009 nie wydano żadnej decyzji, w 2010 r. – 66 decyzji, w 2011 – 120 decyzji. Wzrost wartości nieruchomości w latach 2010 i 2011 dotyczył budowy sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej w miejscowościach Łazy, Unieście i Gąski. Ilość wydanych decyzji w tych trzech miejscowościach jest porównywalna, gdyż w Łazach wydano 66 decyzji, w Unieściu 65 decyzji, w Gąskach 55 decyzji. Średni wzrost wartości 1m<sup>2</sup> w analizowanym okresie wyniósł około 14,25 zł, najwyższy był w miejscowości Unieście-15,98zł, trochę niższy w Łazach 14,58 zł, najniższy w Gąskach 11,81 zł. Średni wzrost wartości nieruchomości na skutek budowy infrastruktury technicznej zależał głównie zdaniem autora od położenia miejscowości w stosunku do miejscowości Mielno oraz od atrakcyjności turystycznej miejscowości. Unieście najbliższe położone Mielna uzyskało najwyższy wzrost wartości, Gąski położone najdalej najniższy wzrost wartości. Gąski to najmniej znana i oblegana przez turystów miejscowość spośród analizowanych czyli Unieścia i miejscowości Łazy. Innym czynnikiem, który miał wpływ na wzrost wartości 1m<sup>2</sup> była wielkość działek. W miejscowości Unieście w 100% wielkość nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek budowy infrastruktury najbardziej spośród analizowanych miejscowości, nie była większa niż 1000m<sup>2</sup>. W przypadku miejscowości Łazy działki były bardziej zróżnicowane. Działek do 1000 m<sup>2</sup> było około 65%. Pozostałe zawierały się w przedziale od 1000-29000m<sup>2</sup>. Było kilka bardzo dużych działek, które w znacznym stopniu obniżały wzrost wartości w stosunku do średniej (14,58 zł) nawet o kilkanaście zł np. działki nr: 57/12 (2,85 ha wzrost 1m<sup>2</sup> -4,34zł); 684 (2,16 ha wzrost 1m<sup>2</sup> -4,32 zł); 69 (1,03 ha wzrost 1m<sup>2</sup> -4,38 zł). Podobna sytuacja wystąpiła w miejscowości Gąski.

**Tabela 4.** Ilość wydanych decyzji w poszczególnych miejscowościach na skutek budowy urządzeń infrastruktury technicznej w gminie Mielno w latach 2010-2011 a średni wzrost wartości 1m<sup>2</sup> (zł)

**Table 4.** Number of decisions in particular villages made as a result of construction of technical infrastructure in Mielno commune in years 2010-2011 and average increase of 1m<sup>2</sup> value (zł)

Rok	Ilość decyzji	Miejscowość	Wzrost wartości nieruchomości 1m <sup>2</sup> (zł)
2010	66	Łazy	14,58
2011	65-55	Unieście-Gąski	15,98-11,81
2010-2011	186	Łazy, Unieście, Gąski	14,25

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z gminy Mielno.

Source: the author's own study based on data received from the Mielno commune's office.

Najwyższa średnia cena 1m<sup>2</sup> przed budową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej była w Łazach i wynosiła ok. 224,91 zł, następnie w Unieściu 200,09 zł i najniższa w Gąskach ok. 157,30 zł. Biorąc pod uwagę wielkość wycenianych działek, można stwierdzić, że ceny 1m<sup>2</sup> wycenianych nieruchomości w Unieściu i Łazach byłyby zbliżone, gdyby analizować działki tylko do 1000m<sup>2</sup>. W Gąskach wartość 1m<sup>2</sup> nieruchomości jest niższa o prawie o 50 zł niż w Unieściu i o 70 zł niż w Łazach.

#### PODSUMOWANIE I WNIOSKI

- 1) W analizowanym okresie w gminie Mielno wystąpił wzrost wartości nieruchomości na skutek podziałów i budowy infrastruktury technicznej.
- 2) Średni wzrost wartości nieruchomości 1m<sup>2</sup> na skutek podziałów nieruchomości w latach 2009-2011 wyniósł 6,58 zł, a na skutek budowy infrastruktury technicznej był wyższy ponad dwukrotnie i wynosił 14,25 zł.
- 3) Średni wzrost wartości nieruchomości 1m<sup>2</sup> na skutek podziałów nieruchomości zależał przede wszystkim od:
  - a) powierzchni nieruchomości – im mniejsza działka tym średni wzrost wyższy;
  - b) najwyższy średni wzrost wartości nieruchomości w większości przypadków dotyczył podziału nieruchomości na działki o powierzchni od 1000-3000m<sup>2</sup>;
  - c) położenia nieruchomości. Najwięcej podziałów przeprowadzono w Sarbinowie-11 oraz w miejscowości Gąski-8. W tych miejscowościach prawdopodobnie były jeszcze nieruchomości, które można było przeznaczyć pod budownictwo. Na przykład w Sarbinowie dzielono stosunkowo duże powierzchnie: 9,0 ha (działka nr 390/10,20,12-15), 8,6 ha (działka nr 321/19) czy 6,0 ha (działka nr 252/21).
- 4) W analizowanym okresie na terenie gminy Mielno wydano 186 decyzji dotyczących wzrostu wartości nieruchomości na skutek budowy infrastruktury w tym: w Łazach 66 decyzji, w Unieściu 65, w Gąskach 55.
- 5) Najwyższy wzrost wartości nieruchomości na skutek budowy urządzeń infrastruktury technicznej odnoto-

wano w miejscowości Unieście-15,98 zł, trochę niższy w Łazach 14,58 zł, najniższy w Gąskach 11,81 zł.

- 6) Zależał on przede wszystkim od lokalizacji oraz wielkości działek. Mniejszy wzrost wystąpił na nieruchomościach powyżej 1000m<sup>2</sup>.
- 7) W przypadku wzrostu wartości nieruchomości zarówno na skutek podziałów nieruchomości jak i budowy infrastruktury technicznej, można stwierdzić, że wzrost zależał w największym stopniu od położenia i wielkości działki. Im miejscowość bardziej atrakcyjna turystycznie i położona bliżej Mielna tym wzrost większy.

#### LITERATURA

1. **Bojar Z., 2008:** Podziały nieruchomości. Komentarz, wyd. Gall s.c, Katowice.
2. **Cymerman R., Jesiotr G., Jesiotr M., 2008a:** Gospodarka nieruchomościami, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Koszalińskiej, Koszalin.
3. **Cymerman R., Kowalczyk C., Telega T., 2008b:** Opłaty adiacenckie, wyd. EDUCATERRA, Olsztyn.
4. **Durzyńska M., 2009:** Rozgraniczenie i podział nieruchomości, wyd. 1, LexisNexis, Warszawa.
5. **Dydenko J., 2008:** Gospodarka nieruchomościami. Zbiór przepisów, wyd. Oficyna, Warszawa.
6. **Kisilowska H., 2004:** Nieruchomości. Zagadnienia prawne, wyd. LexisNexis, Warszawa.
7. **Kopyra J., 2008:** Podziały nieruchomości gruntowej na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyd. C.H. BECK, Warszawa.
8. Rozporządzenie 2004a Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 06.04.2004 r. sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci gazowych, ruchu i eksploatacji tych sieci (Dz.U. z 2004 r., nr 105, poz. 1113).
9. Rozporządzenie 2004b Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zm.).
10. Rozporządzenie 2004c Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. z 2004 nr 268 poz. 2663 z późn. zm.).
11. Rozporządzenie 2007a Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 15.01.2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych (Dz.U. z 2007 r., nr 16, poz. 92).
12. Rozporządzenie 2007b Ministra Gospodarki z dnia 04.05.2007 w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. z 2007 r., nr 93, poz. 623).
13. Szacowanie nieruchomości 2006: pod redakcją J. Dydenko, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa.
14. Ustawa 1985 o drogach publicznych z dnia 21.03.1985 (Dz.U. z 2007 r. nr 19, poz. 115, z późn. zm.).
15. Ustawa 1989 – Prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989 r. (Dz.U. z 2010r. Nr 193 poz. 1287).

16. Ustawa 1997a Prawo energetyczne z dnia 10.04.1997 (Dz.U. z 2006 r., nr 89, poz. 625 z późn. zm.).
17. Ustawa 1997b z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).
18. Ustawa 2001 z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2001 r., nr 72, poz. 747).
19. Ustawa 2003 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).
20. **Wierzbowski B., 2008:** Gospodarka nieruchomościami, wyd. LexisNexis, Warszawa.
21. **Źróbek R., Źróbek S., Kuryj J., 2006:** Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur, wyd. Gall, Katowice.  
<http://mielno.ug.gov.pl> 01.09.2013.  
[http://pl.wikipedia.org/Wiki/Gmina\\_Mielno](http://pl.wikipedia.org/Wiki/Gmina_Mielno) 01.09.2013.

THE COMMUNE OF MIELNO AS A CASE  
STUDY OF THE INCREASE OF REAL ESTATE  
VALUE DUE TO DIVISIONS OF REAL ESTATE  
AND CONSTRUCTION OF THE INFRASTRUCTURE

**Summary.** Construction of technical infrastructure and divisions of real estate as a rule have impact on the increase of real estate value. The aim of this article is to attempt at determining factors and a size of the increase basing on an example of Mielno commune. Research concerned years 2009-11. The author takes into account: location, functions in local master plan, standard of technical infrastructure, property size, number of properties after division. The research area do not contain properties that in local master plan were located on grounds destined to agricultural or forest purposes.

**Key words:** the increase of property value, construction of the infrastructure, division of real estate, the commune.