

# OCENA ATRAKCYJNOŚCI NOWYCH OBIEKTÓW ARCHITEKTONICZNYCH W POZNANIU



**Kinga Pawlicka**

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Ekonomiki Przestrzennej  
i Środowiskowej

W artykule przedstawiono ocenę walorów architektonicznych nowych obiektów powstałych w Poznaniu. Nowoczesne i atrakcyjne budynki przyczyniają się do wysokiej jakości życia i zapewniają estetyczne oraz funkcjonalne przestrzenie. Przedmiotem badania było jedenaście budynków powstałych od 2003 roku, które pogrupowano według pełnionych funkcji: handel i usługi, komunikacja, kultura i sztuka oraz sport i rekreacja. Diagnoza materiału empirycznego pozwoliła sformułować kilka istotnych kwestii. Po pierwsze, zdecydowanie wyróżniającym się obiektem jest Stary Browar. Wysokie oceny ze względu na estetykę, adekwatność obiektu do pełnionych funkcji i wkomponowanie obiektu w otoczenie otrzymały również Zamek Królewski, City Park, Biblioteka Raczyńskich, Terminal Ławica oraz powstający dworzec PKP. Zdaniem respondentów najmniej atrakcyjnym obiektem w Poznaniu jest Hotel Sheraton.

## Wprowadzenie

Walory architektoniczne miasta wyznaczone są przez jego indywidualne cechy oraz zespoły wtopione w tło, jak i eksponowana zabudowa pozostająca w pamięci odbiorców [Wejchert 1984, s. 102-107]. Dlatego analiza czynników determinujących atrakcyjność architektoniczną miasta powinna uwzględniać przenikanie się cech występujących w poszczególnych grupach czynników oraz różnorodność struktur przestrzennych miasta. Piękno architektoniczne powstaje w fazie sporządzania planu dwuwymiarowego, który można nazwać obrazem zamierzonego porządku, ładu przestrzennego. Za główny wyznacznik wartości estetycznych uważa się elementy kompozycji urbanistycznej, takie jak: podłoga, ściany i strop. Od ich ukształtowania zależy powstanie różnorodnych form, które dostarczają odmiennych doznań.

Forma stanowi podstawę oceny walorów architektonicznych nawet w okresie modernizmu, kiedy to znaczenie jej zmalało. Do kryteriów formy architektonicznej zaliczamy [Książkiewicz 2010]: trafność wyrażenia treści, aktualność, autentyczność, atrakcyjność, oryginalność oraz tożsamość kulturową. Ważne jest, aby zachować powiązania budynków z formami i przestrzeniami towarzyszącymi, które składają się na architektoniczną spójność. Możliwość wpływania takiej całości na emocje ułatwia identyfikację i zapamiętywanie obiektu. Dodatkowo przyczynia się to do wzmocnienia atrakcyjności miejsca poprzez kreowanie niejednoznaczności wpły-

wającej na oryginalność odbioru [Gołaczewska 1997, s.47].

Celem opracowania jest ocena walorów wybranych obiektów architektonicznych w Poznaniu powstałych po 2003 roku. Dobór obiektów był celowy, a kryterium wyboru był rok powstania, jego architektura oraz pełnione funkcje, które sklasyfikowano w cztery grupy: handel i usługi, komunikacja, kultura i sztuka oraz sport i rekreacja. W grupie pierwszej znalazły się: Andersia Tower, Galeria Malta, City Park, Hotel Sheraton oraz Stary Browar. Powstający dworzec PKP oraz Terminal Ławica zostały przypisane do funkcji komunikacyjnej, natomiast Zamek Królewski i Biblioteka Raczyńskich do funkcji kulturowej. Do funkcji sportowo – rekreacyjnej zakwalifikowano Stadion Miejski oraz Termy Maltańskie.

## Prezentacja wybranych obiektów według funkcji

**Andersia Tower** znajduje się na placu Andersa i jest najwyższym budynkiem (102,1m) w Poznaniu oraz najwyższym hotelem w Polsce. Dwudziestodwu kondygnacyjny wieżowiec zaliczany jest do klasy A. Prace budowlane zostały zakończone w 2007 roku, obecnie na powierzchni 44 tysięcy metrów kwadratowych mieści się kompleks handlowo-hotelowy [www.epoznan.pl].

**Galeria Stary Browar** jest to centrum handlu, sztuki i biznesu znajdujące się przy ulicy Półwiejskiej. Pierwszy etap budowy został zakończony w 2003r. W 2007 roku otwarto drugą część galerii (Rycina 1). Jest to budynek o sześciu kondygnacjach i łącznej powierzchni 130 000 m<sup>2</sup>. Obiekt powstał w wyniku rewitalizacji Browaru Huggera. Stary Browar otrzymał liczne nagrody m.in.: Ikona Polskiej Architektury<sup>1</sup>, zdobył tytuł najlepszego centrum handlowego na świecie (ICSC Global Awards - International Design and Development Awards), a także w Europie, zdobył statuetkę w konkursie na najmłodniejsze miejsce w Polsce – Modne Miejsce 2008 oraz nagrody Central Eastern Europe Property Award [www.starybrowar5050.com].

**Galeria Malta** znajduje się na skrzyżowaniu ulic Arcybiskupa A. Baraniaka i Katowickiej naprzeciwko Jeziora Maltańskiego. Obiekt o powierzchni 162.000 m<sup>2</sup> składa się z trzech kondygnacji, a oddano go do użytku w 2009 roku. Architektura nawiązuje do otoczenia poprzez umieszczenie na elewacji figur symbolizujących obszar Malty, wśród nich znajdują się: zebra z poznańskiego zoo, tańcząca aktorka nawiązująca do Międzynarodowego Festiwalu Teatralnego Malta, czy narciarz zjeżdżający ze stoku. Cechą wyróżniającą obiekt jest pierwsza w Poznaniu wisząca kładka, o długości 160m, łącząca galerię z terenem rekreacyjnym [www.galeriamalta.pl].

<sup>1</sup> Polska Ikony Architektury - była to wystawa zorganizowana przez czasopismo Architektura Murator oraz Ministerstwem Spraw Zagranicznych w Warszawie w 2006 roku. Celem wystawy było zaprezentowanie najbardziej znaczących budowli powstałych po osiemdziesiątym dziewiątym roku. Wśród dwudziestu obiektów znalazł się Stary Browar.

**Hotel Sheraton** mieści się przy ulicy Bukowskiej w sąsiedztwie Międzynarodowych Targów Poznańskich. Ośmiokondygnacyjny budynek oddany do użytku w 2006 roku posiada 180 pokoi w tym 12 apartamentów (Rycina 2). Ostatnie piętro, z widokiem na południową stronę miasta, przeznaczone jest pod funkcję rekreacyjno-sportową, znajduje się tam m.in.: basen, sauna, siłownia oraz sala do masażu [www.sheraton.pl].

**City Park** jest kompleksem architektonicznym składającym się z apartamentów (211 lokali mieszkaniowych), pięciogwiazdkowego hotelu oraz galerii handlowej. Zlokalizowany jest pomiędzy ulicami Ułańską, Wyspiańskiego i Wojskową, gdzie dawniej znajdowała się siedziba piętnastego pułku ułanów poznańskich. Projekt został oddany do użytku w 2007 roku i otrzymał m.in. nagrodę im. Jana Baptisty Quadro<sup>2</sup> za najlepszą realizację architektoniczną tego roku. Kompleks składa się z trzech budynków A, B oraz C, z czego dwa pierwsze są po rewitalizacji, natomiast trzeci jest całkowicie nowym obiektem [www.citypark.com.pl].

**Dworzec PKP** znajduje się pomiędzy ulicą Głogowską, a Mostem Dworcowym, aktualnie rozbudowuje się w kierunku Wolnych Torów. Budowa rozpoczęła się w czerwcu 2011 roku, a planowany koniec pierwszego etapu wyznaczony jest na maj 2012 roku (Rycina 3). Koncepcja zakłada powstanie Zintegrowanego Centrum Komunikacyjnego, w skład którego wejdzie nowy dworzec kolejowy, obiekty handlowo-usługowe, hotel oraz połączenie z terminalem autobusowym [www.pkp.pl/poznanglowny].

Kolejnym obiektem badania był **Terminal Lotniska Ławica** usytuowany przy ulicy Bukowskiej. Obiekt został oddany do użytku pod koniec maja 2012 roku. W budynku o powierzchni 18 000 m<sup>2</sup> znajduje się strefa przylotów [Walczyński 2012]. Za projekt odpowiedzialna jest poznańska pracownia Studio ADS. Budynek ma przypominać swoim kształtem spadochron [www.muratorplus.pl, 2012].

**Zamek Królewski** znajduje się na Wzgórzu Przemysła. Jest aktualnie powstającym obiektem. W grudniu 2010 roku rozpoczęła się odbudowa zamku, a planowane zakończenie wyznaczone jest pod koniec 2013 roku. Autorem projektu jest pracownia architektoniczna Arcus [www.zamek-krolewski.poznan.pl]. Trzy kondygnacyjny budynek ma odzwierciedlać historyczny zamek, który będzie pełnił funkcję muzealną i reprezentacyjną wraz z charakterystyczną wieżą jako punkt widokowy [Sznucz 2011].

### Rycina 1

Stary Browar od ulicy Franciszka Ratajczaka – stan na 2012 rok



Źródło: Opracowanie własne

### Rycina 2

Hotel Sheraton widok od ulicy Bukowskiej – stan na 2012 rok



Źródło: Opracowanie własne

### Rycina 3

Dworzec Główny – stan na kwiecień 2012 roku



Źródło: Opracowanie własne

<sup>2</sup> Nagroda im. Jana Baptisty Quadro - nagroda architektoniczna przyznawana dla najlepszych obiektów powstałych na terenie Poznania. Po raz pierwszy wręczona w 1999 roku.

Obecnie w trakcie rozbudowy jest również **Biblioteka Raczyńskich** znajdująca się przy al. Karola Marcinkowskiego. Prace budowlane będą trwały od listopada 2009 do czerwca 2012 roku. Autorem projektu jest spółka z Warszawy JEMS Architekci. Budynek będzie się składał z sześciu kondygnacji o powierzchni całkowitej 11 738 m<sup>2</sup> [www.urbanity.pl]. Współczesna materiałowo fasada budynku będzie nawiązywała do neoklasycystycznej formy starej biblioteki. Nowy budynek będzie zintegrowany funkcjonalnie i komunikacyjnie z już istniejącym [www.2016poznan.pl].

**Stadion Miejski** klubu piłkarskiego Lech Poznań mieści się przy ulicy Bułgarskiej. Przebudowa jego trwała od 2008 do 2011 roku. Projekt architektoniczny został stworzony przez Modern Construction Systems. Cechą charakterystyczną obiektu jest kremowy dach z modułarnym podziałem co 9 metrów. Część dachu nad trybuną numer dwa jest konstrukcją ruchomą, mającą zapewnić odpowiedni dostęp światła [www.architektura.info].

**Termy Maltańskie** są kompleksem sportowo-rekreacyjnym zlokalizowanym przy ulicy Termalnej nad Jeziorem Maltańskim. Budowę obiektu rozpoczęto w czerwcu 2009, a zakończono w październiku 2011 roku. Budynek o powierzchni 27 050 m<sup>2</sup> jest drugim, co do wielkości tego typu obiektem w Europie. Projekt architektoniczny term opracowało biuro projektowe ATJ Architekci Sp. z o.o. [www.muratorplus.pl]. W skład obiektu wchodzi baseny sportowe jak i rekreacyjne oraz strefa saun.

Walory architektoniczne miasta respondenci mieli określić na podstawie oceny przedstawionych wyżej obiektów. Biorąc pod uwagę sformułowany na wstępie problem, do przeprowadzenia analizy wybrano badanie ilościowe. Wykorzystany został kwestionariusz ankietowy składający się z trzech pytań i metryczki. Badanie miało charakter środowiskowy – kwestionariusz bezpośrednio rozprowadzany na terenie Poznania w kwietniu 2012r. W ankiecie zawarte były wyłącznie pytania zamknięte o charakterze zarówno koniunktywnym, jak i dysjunktywnym. Kwestionariusz był w większości oparty na pytaniach z szeregowaniem (tzw. rangowanie).

## Podstawy metodyczne badania

**P**róba składała się z 300 osób, wśród których było 149 kobiet i 151 mężczyzn. W strukturze wieku dominowały osoby w przedziale od 18 do 29 lat (41%), w dalszej kolejności dwie grupy osób od 40 do 49 lat (18%) oraz powyżej 60 roku życia (18%). Najmniejszy odsetek stanowili respondenci z przedziału wiekowego od 30 do 39 lat (13%) oraz od 50 do 59 (10%). Odzwierciedleniem struktury wiekowej był status zawodowy, gdzie najliczniejszą grupę stanowiły osoby pracujące (123 osoby), a następnie uczniowie i studenci (102 osoby), emeryci (57 osób) oraz przedsiębiorcy (18 osób).

Analizując wykształcenie respondentów przyjęto następujące kryteria: podstawowe, zawodowe, średnie, wyższe w tym licencjackie i magisterskie oraz inne. Z charakterystyki respondentów wynika, że wykształcenie badanych osób przedstawia się następująco: na poziomie wyższym (201 osób), średnim (87 osób) oraz na poziomie zawodowym (12 osób). Żaden z badanych nie posiadał wykształcenia podstawowego oraz innego z wyróżnionych w metryczce.

Większość badanych należy do grupy mieszkańców Poznania (74%), natomiast do użytkowników zewnętrznych siedemdziesiąt dziewięć osób (26%). Jeżeli chodzi o wskaźnik struktury osób spoza Poznania najliczniejszą grupę stanowią mieszkańcy Swarzędza oraz Suchego Lasu. Do wyróżnionych jednokrotnie, przez respondentów miejsc zamieszkania należą: Płock, Kościan, Gostyń, Pleszew, Rzepin, Myślubórz, Kielce, Drezdenko, Konarzewo, Środa Wielkopolska.

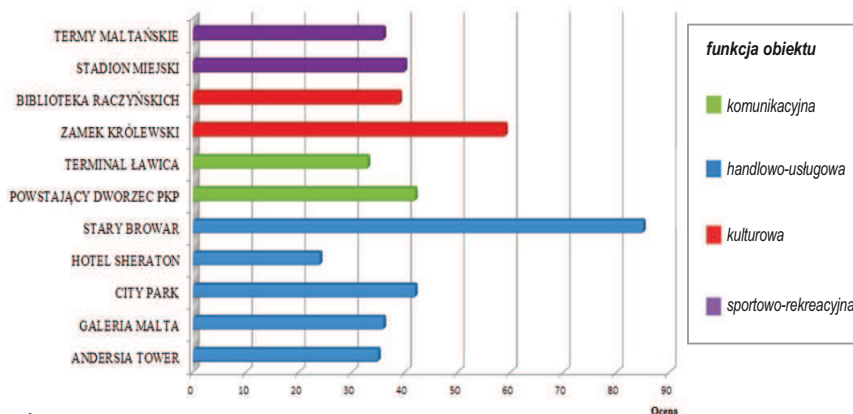
## Analiza wyników badania

**P**ierwszym zadaniem dla respondentów było wskazanie pięciu z jedenastu obiektów, które posiadają największe walory architektoniczne. Badani mieli uszeregować budynek od 1 do 5, gdzie 1 stanowi najwyższą ocenę, a 5 najniższą. W rezultacie uzyskano uśrednioną ocenę w postaci rankingu najbardziej atrakcyjnych obiektów (Rycina 4). Na pierwszym miejscu znalazła się Galeria Stary Browar, w dalszej kolejności Zamek Królewski oraz równorzędnie na trzecim miejscu City Park i Biblioteka Raczyńskich. Natomiast najmniej atrakcyjnym obiektem okazał się Hotel Sheraton, który zajął 112 razy piąte miejsce.

Drugie pytanie dotyczyło diagnozy analizowanych obiektów według trzech aspektów. Respondenci mieli stwierdzić, w jakim stopniu są one estetyczne, adekwatne do pełnionych funkcji oraz wkomponowane w otoczenie. Zastosowano skalę pięciostopniową od 5 do 1, gdzie 5 oznaczała ocenę bardzo dobrą, a 1 zdecydowanie najgorszą. W grupie obiektów o funkcji handlowo-usługowej, najwyższe oceny w każdej kategorii uzyskał Stary Browar (Rycina 5). Estetyka obiektu została oceniona przez 90% osób jako bardzo dobra. Również bardzo wysoko zostało zakwalifikowana adekwatność architektury do pełnionej funkcji, 75% respondentów przyznało ocenę bardzo dobrą. Zdaniem 67% badanych Stary Browar jest bardzo dobrze wkomponowany w otoczenie. W opinii ankietowanych obiekt ten jest najpiękniejszy i najbardziej rozpoznawalny. 120 osób uznało, że do cech najbardziej charakterystycznych Starego Browaru należy prestiż oraz 112 osób wyróżniło unikatowość.

### Rycina 4

Ranking najbardziej atrakcyjnych architektonicznie obiektów – średnia ważona



Źródło: Opracowanie własne

Wysokie oceny otrzymały również Galeria Malta i City Park. Jeżeli chodzi o estetykę i piękno na pierwszym miejscu był City Park, któremu 50% respondentów przyznało ocenę bardzo dobrą, natomiast galerii 29%. Odmiennie kształtuje się sytuacja w kategorii adekwatności obiektu do pełnionych funkcji, gdzie ocenę bardzo dobrą przyznało 36% badanych Gallerii Malta, a City Parkowi 28%. Podobnie rozkłada się skala ocen dotyczących wkomponowania obiektu w otoczenie, Galeria Malta otrzymała 90 ocen pozytywnych, a City Park 81. Szczególną uwagę badanych wśród cech charakterystycznych Gallerii Malta skupiła rozpoznawalność (77 ocen bardzo dobrych) oraz dostępność przestrzenna obiektu (69 ocen bardzo dobrych).

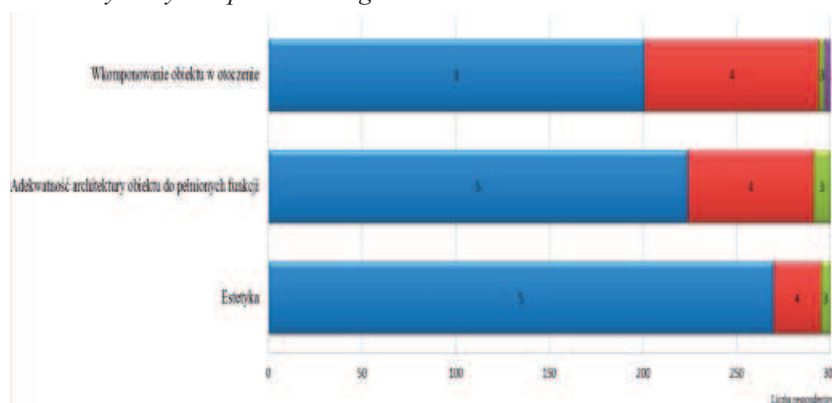
Najślabiej z pośród obiektów handlowo-usługowych wypadła Andersia Tower i Hotel Sheraton. 50% respondentów uznało estetykę i przystosowanie do pełnionych funkcji Andersi Tower jako dobrą. Według 25% respondentów zdecydowanie niewłaściwe jest wkomponowanie obiektu w otoczenie. Za cechę najbardziej charakterystyczną Andersi Tower uznano prestiż (90 ocen bardzo dobrych). Estetyka Hotelu Sheraton została negatywnie oceniona przez 44% ankietowanych. Obiekt lepiej wypadł w kategorii wkomponowania w przestrzeń, gdzie 33% badanych określiło ją jako dobrą. Zdaniem 52% osób adekwatność architektury hotelu do pełnionych funkcji jest dobra. Elementem wyróżniającym Hotel Sheraton jest jego rozpoznawalność (95 ocen bardzo dobrych).

W grupie obiektów pełniących funkcję komunikacyjną wyższe oceny otrzymał Terminal Ławica od powstającego dworca PKP. Zdaniem 44% ankietowanych estetyka i adekwatność architektury do pełnionych funkcji terminala oceniana jest jako dobra (Rycina 6). Podobnie kształtują się oceny, jeżeli chodzi o wkomponowanie obiektu w otoczenie, które zostało wskazane przez 46% osób jako dobre. Cechą najbardziej charakterystyczną Terminala Ławica jest jego dostępność przestrzenna (68 ocen bardzo dobrych).

Walory estetyczne powstającego dworca PKP zostały ocenione przez 46% respondentów jako dobre. Również tak zostało ocenione wkomponowanie obiektu w tkankę miejską, gdzie 50% osób uważa, że jest ono dobre. Nieco gorzej wypada przystosowanie obiektu

### Rycina 5

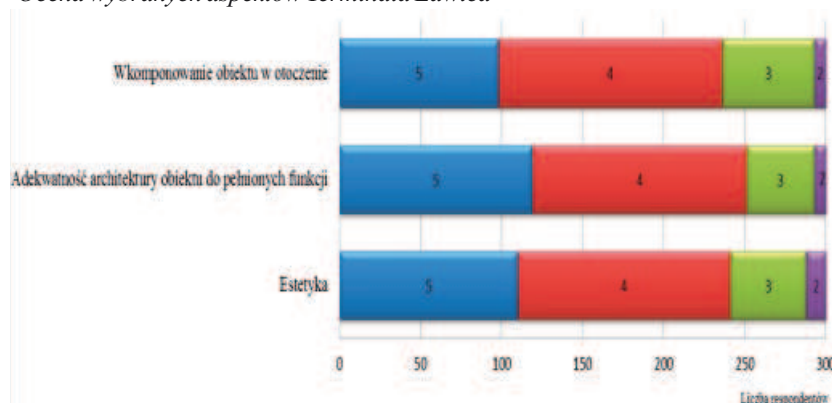
Ocena wybranych aspektów Starego Browaru



Źródło: Opracowanie własne

### Rycina 6

Ocena wybranych aspektów Terminala Ławica



Źródło: Opracowanie własne

do pełnionych funkcji, ponieważ tylko 37% ankietowanych oceniło je jako bardzo dobre. Szczególną cechą charakterystyczną według ankietowanych była dostępność przestrzenna dworca.

Wśród obiektów pełniących funkcję kulturową najwyższe oceny uzyskała Biblioteka Raczyńskich. W każdej kategorii budowla uzyskała oceny bardzo dobre, najwyżej oceniono adekwatność do pełnionych funkcji (43%), następnie wkomponowanie biblioteki w otoczenie oraz estetykę (Rycina 7). Osoby biorące udział w ankiecie skupiły swoją uwagę w największym stopniu na prestiżu (72 oceny bardzo dobre) i rozpoznawalności (77 ocen bardzo dobrych) biblioteki jako cech wyróżniających obiekt. Identyczne cechy zostały określone przez respondentów dla Zamku Królewskiego. Jeżeli chodzi o estetykę 40% ankietowanych uważa ją za bardzo dobrą, natomiast 8% za słabą. Wkomponowanie zamku w otoczenie przez 80% osób zostało uznane za pozytywne. Dość

duża liczba badanych (30%), w porównaniu do pozostałych obiektów stwierdziła, że dopasowanie architektury do pełnionych funkcji jest trudne do określenia. Prawdopodobnie wynika to z faktu, że zamek znajduje się aktualnie w fazie budowy.

Termy Maltańskie zostały zakwalifikowane do funkcji sportowo-rekreacyjnej i osiągnęły pozytywniejsze oceny od Stadionu Miejskiego. Zdaniem 44% biorących udział w ankiecie termy są dobrze wkomponowane w otoczenie oraz architektura obiektu jest właściwie dopasowana do pełnionych funkcji (Rycina 8). Również walory estetyczne zostały określone jako dobre przez 41% respondentów. Do najczęściej wybieranych cech obiektu należy innowacyjność (66 ocen bardzo dobrych) oraz rozpoznawalność (61 ocen bardzo dobrych).

Stadion Miejski zaraz po Hotelu Sheraton uzyskał w każdej kategorii najwięcej negatywnych ocen. Estetyka stadionu zostało oceniona jako dobra

przez 50% ankietowanych, natomiast 7% uznało, że jest zdecydowanie niewłaściwa. Adekwatność architektury Stadionu Miejskiego do pełnionej funkcji oceniono jako dobrą (38%) i również bardzo dobrą według 38% ankietowanych. Stadion jest wkomponowany w przestrzeń dość dobrze (41%), natomiast zdecydowanie niewłaściwie zdecydowało 8% badanych. Zdecydowanie cechą charakterystyczną stadionu jest rozpoznawalność (80 ocen bardzo dobrych).

W ostatnim pytaniu respondenci mieli określić piękno, prestiż, rozpoznawalność, unikatowość oraz dostępność przestrzenną obiektu. W każdej z tych kategorii najwyższe oceny otrzymał Stary Browar (Tabela 1). Na drugim miejscu pod względem prestiżu jest Andersia Tower. Unikatością wyróżnia się Zamek Królewski, zajmując drugą pozycję po Starym Browarze. Pod względem wszystkich cech najslabiej wypadł Hotel Sheraton. Jedynie pozytywnie został oceniony w kategorii rozpoznawalność, zajmując drugie miejsce zaraz po Starym Browarze.

## Podsumowanie

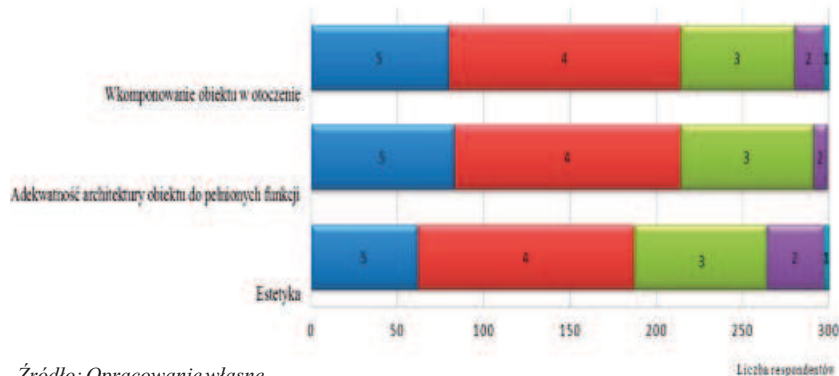
**D**agnoza uzyskanego materiału empirycznego pozwoliła sformułować ogólny wniosek, że postrzeganie architektury przez respondentów jest bardzo zróżnicowane. Było to zwłaszcza widoczne w obiektach, które dopiero powstały, bądź są na etapie prac budowlanych.

Analiza wyników badania ankietowego prowadzi do sformułowania następujących wniosków szczegółowych:

1. najbardziej atrakcyjnym nowym obiektem Poznania w opinii respondentów jest Stary Browar,
2. bardzo pozytywnie oceniono również: Zamek Królewski, City Park oraz Biblioteka Raczyńskich,
3. najniżej spośród rozpatrywanych obiektów respondenci ocenili Hotel Sheraton,
4. ze względu na estetykę, adekwatność obiektu do pełnionych funkcji i wkomponowanie obiektu w otoczenie na pierwszym miejscu znajduje się również Stary Browar, a na ostatnim Hotel Sheraton,
5. w kategorii prestiż budynkiem numer 1 jest Stary Browar, a zaraz po nim Andersia Tower,

**Rycina 7**

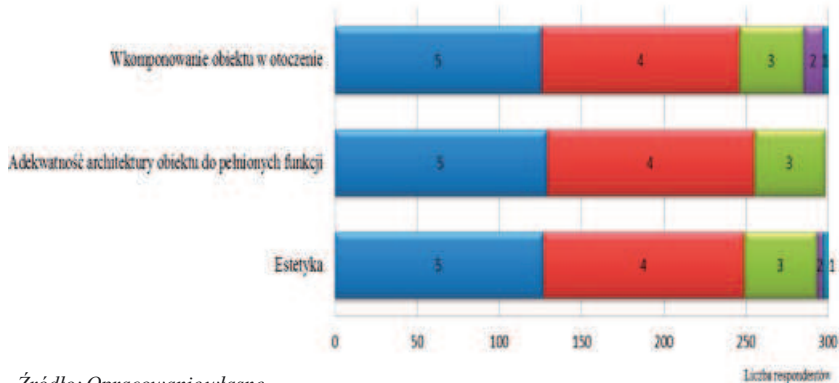
Ocena wybranych aspektów Biblioteki Raczyńskich



Źródło: Opracowanie własne

**Rycina 8**

Ocena wybranych aspektów Term Maltańskich



Źródło: Opracowanie własne

**Tabela 1**

Ranking obiektów według kategorii

Ranga	Piękno	Prestiż	Rozpoznawalność	Unikatowość	Dostępność przestrzenna obiektu
1	Stary Browar	Stary Browar	Stary Browar	Stary Browar	Stary Browar
2	Zamek Królewski	Andersia Tower	Hotel Sheraton	Zamek Królewski	Galeria Malta
3	City Park	Zamek Królewski	Stadion Miejski	City Park	Powstający dworzec PKP
4	Biblioteka Raczyńskich	Hotel Sheraton	Galeria Malta	Termy Maltańskie	Terminal Ławica
5	Powstający dworzec PKP	Biblioteka Raczyńskich	Zamek Królewski	Powstający dworzec PKP	Biblioteka Raczyńskich

Źródło: Opracowanie własne

6. rozpoznawalnością wyróżnia się ponownie Stary Browar, w dalszej kolejności Hotel Sheraton.

Podsumowując w pracy zwrócono szczególną uwagę na ocenę różnego typu obiektów architektonicznych w Poznaniu oraz możliwości ich wpływu na

kształtowanie wizerunku miasta. Przeprowadzone badanie ankietowe pokazało, że nowoczesne budynki, ich forma i funkcje mają wpływ na podnoszenie atrakcyjności architektury miasta.

## Bibliografia

1. Gołaczewska, M., 1997, *Estetyka pięciu zmysłów*, PWN, Kraków,
2. Książkiewicz, S., 2010, *Miejsce szuka formy – forma szuka funkcji*, <http://www.gazetainvestor.pl/architektura/miejsce-szuka-formy-forma-szuka-funkcji> [dostęp: 29.01.2012],
3. Sznucz, Z., *Zobacz panoramę Poznania z wieży Zamku Przemysła! 29 września*, <http://www.mmpoznan.pl/387926/2011/9/29/zobacz-panorame-poznania-z-wiezy-zamku-przemysla-zdjecia?category=news> [dostęp: 14.04.2012],
4. Wałczyński, P., 2012, *Nowy terminal na Ławicy już gotowy!*, 2 kwietnia, <http://www.mmpoznan.pl/408450/2012/4/2/nowy-terminal-na-lawicy-juz-gotowy-zdjecia?category=news> [dostęp: 14.04.2012],
5. Źródła internetowe:  
[www.epoznan.pl](http://www.epoznan.pl),  
[www.citypark.com.pl](http://www.citypark.com.pl),  
[www.galeriamalta.pl](http://www.galeriamalta.pl),  
[www.sheraton.pl](http://www.sheraton.pl),  
[www.starybrowar5050.com](http://www.starybrowar5050.com),  
[www.pkp.pl/poznanglowny](http://www.pkp.pl/poznanglowny),  
[www.zamek-krolewski.poznan.pl](http://www.zamek-krolewski.poznan.pl),  
[www.muratorplus.pl](http://www.muratorplus.pl), 2012,  
[www.urbanity.pl](http://www.urbanity.pl),  
[www.2016poznan.pl](http://www.2016poznan.pl),  
[www.architektura.info](http://www.architektura.info).

## PRAWO

### OZNACZANIE PRZEBIEGU LINII INFRASTRUKTURY LINIOWEJ PRZEZ SĄD



Sąd Najwyższy w postanowieniu z 18 kwietnia 2012r. (*V CSK 190/11*) orzekł, że ustanawiając służebność przesyłu, sąd powinien ją starannie opisać, a najlepiej – zaznaczyć na mapie geodezyjnej. Sędzia sprawozdawca wskazała, że pojęcia: „korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej” i „zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń”, choć mają charakter normatywny, są tak ogólne, że w każdym wypadku wymagają wypełnienia ich przez sądy treścią uwzględniającą charakter danej instalacji służebności. Sędzia stwierdziła: „Określenia te wyznaczają nie tylko zakres obciążenia nieruchomości i uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego, ale i powinność oznaczenia terenu, na którym są wykonywane. Celowe jest w szczególności wskazanie, że obciążenie to obejmuje niezbędny do niezakłóconego działania sieci przesyłowej dostęp, bieżącą eksploatację, dokonywanie kontroli, konserwację, remonty, usuwanie awarii, wreszcie wymianę posadowionych urządzeń. Z drugiej strony, określając zakres korzystania, sąd powinien mieć na względzie zasady współzycia, zwyczaże miejscowe oraz jak najmniejsze utrudnienia z korzystania z nieruchomości”. Zdaniem sądu wskazane jest zatem oznaczanie lokalizacji urządzeń oraz terenu na mapie przygotowanej z zastosowaniem zasad wymienionych w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Źródło: Rzeczpospolita

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

# ANALIZA WPŁYWU RODZAJU DROGI DOJAZDOWEJ NA CENĘ NIERUCHOMOŚCI

**W**śród różnych celów, w sprawach, dla jakich rzeczoznawca majątkowy wykonuje opinie o wartości nieruchomości, znaleźć się może m.in. ustalenie wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 146 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, w związku z prowadzonym postępowaniem administracyjnym w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków gminy.

Pojęcie opłaty adiacenckiej sformułowane jest w art. 4 ust.11 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pod tym pojęciem należy rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi albo opłatę



ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości. Opłaty adiacenckie nie dotyczą nieruchomości rolnych i leśnych.

Szczegółowe przepisy dotyczące udziałów w kosztach budowy infrastruktury technicznej znajdują się w Rozdziale 7 Działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy: „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”.

Art. 144 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Przepis ten stosuje się także do użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wnieśli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.



**Adrianna Szarafińska**

Rzecznawca Majątkowy Nr 4582  
RE.ES Kancelaria Rzecznawców  
Majątkowych



**Anna Kowalczyk**

RE.ES Kancelaria Rzecznawców  
Majątkowych

W każdym przypadku oczywiście analizować należy dokładnie każdą nieruchomość indywidualnie, jednak dla sporządzenia wstępu do dokładnej analizy oprócz można się na analizie ogólnej, wskazującej na zależności, jakie kształtują się na rynku nieruchomości.

Niniejsze opracowanie ma celu wskazanie ogólnych tendencji kształtujących się na rynku lokalnym – poznańskim w zakresie relacji pomiędzy cenami nieruchomości położonymi przy drodze urządzonej oraz nieurządzonej. W każdym przypadku, zgodnie z zasadą *ceteris paribus*, stan wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej pozostaje ten sam.

W celu zbadania wpływu urządzenia drogi dojazdowej do nieruchomości analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na terenie miasta Poznania.

Zakres badania ograniczono do transakcji gruntów normatywnych – do 1500 m<sup>2</sup>, położonych w rejonach uzbrojonych w pełną infrastrukturę miejską.

Wśród zebranych transakcji znalazły się grunty będące w użytkowaniu wieczystym, zlokalizowane głównie w rejonie Strzeszyna, gdzie dominuje ta forma własności. Ich poziom skorygowano jednak do poziomu cen prawa własności, wykorzystując do tego celu wyniki analizy pn. „Relacje wzajemne cen transakcyjnych prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Poznaniu” opublikowanej w Biuletynie Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, która dla gruntów jednorodzinnych wyniosła 95,71%.

Mniejsza ilość transakcji zaistniałych w ostatnich 2 latach spowodowała, iż postanowiono dla sporządzenia niniejszej analizy okresem badania rynku objąć także transakcje kupna-sprzedaży zaistniałe w roku 2010. Zbadano jednak przy tym analizę dynamiki cen w badanym okresie.

Ustalono, iż w roku 2010 zauważalne było większe ożywienie, co odzwierciedliło się w ilości zawartych transakcji. W roku 2012 odnotowano zaledwie pojedyncze transakcje, które spełniały założone kryteria.

Analiza dynamiki cen w badanym okresie (styczeń 2010 – październik 2012) wskazała ich stabilizację, co zaprezentowano na Wykresie 1.

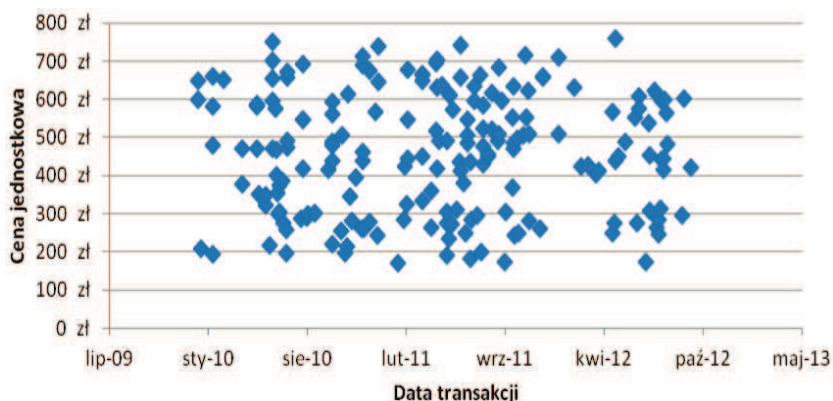
Mając na uwadze powyższe, w okresie objętym badaniem (2010-2012) zauważyć można brak wyraźnej tendencji w zakresie analizowanych cen, zatem dalej nie korygowano poziomu cen do okresu aktualnego.

Do dalszej analizy wybrano transakcje dla gruntów położonych przy drogach urządzonych i nieurządzonych.

Za parametr do porównań przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Zebrano 162 transakcje, które pogrupowano ze względu na rodzaj drogi, przy jakiej położona była sprzedawana nieruchomość. Wyodrębniono 2 grupy:

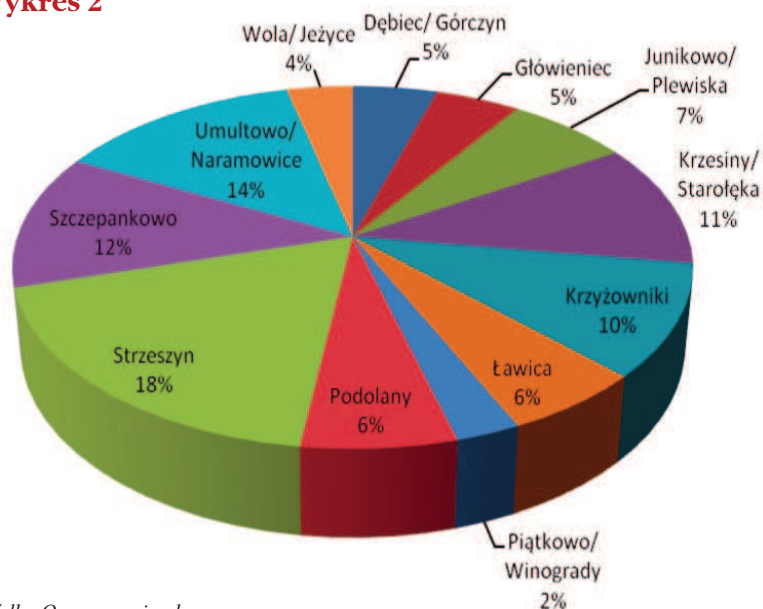
- nieruchomości położone przy **drogach urządzonych**: nawierzchnia utwardzona, oświetlenie, pełen zasięg sieci infrastruktury technicznej,
- nieruchomości położone przy **drogach nieurządzonych** – gruntowych: nawierzchnia nieutwardzona lub zde-

Wykres 1



Źródło: Opracowanie własne

Wykres 2



Źródło: Opracowanie własne

gradowana, brak chodników, oświetlenie lub brak oświetlenia, pełen zasięg sieci infrastruktury technicznej.

Dla ustalania relacji zbiorów istotna jest ich homogeniczność. Zbadano zatem specyfikę utworzonych zbiorów danych pod kątem ich podobieństwa. Ustalono podstawowe parametry statystyczne, które wykazały podobnie zróżnicowane w ramach jednej grupy danych oraz pokazały że, pomimo różnych lokalizacji w zbiorze, badane zbiory są w miarę jednorodne pod względem cech, jakie kształtują ceny nieruchomości.

Ustalono również, że istnienie kanalizacji deszczowej w drodze urządzonej nie jest postrzegane przez potencjalnych nabywców nieruchomości jako odrębny

atrybut wpływający na cenę nieruchomości. Potencjalny uczestnik rynku nieruchomości postrzega kanalizację deszczową jako część składową drogi urządzonej.

Strukturę analizowanych transakcji kupna-sprzedaży w badanym okresie z podziałem na poszczególne rejon miasta Poznania prezentuje Wykres 2.

Najwięcej transakcji odnotowuje się w rejonach Strzeszyna, Szczepankowo, Krzyżowniki, Umultowo/Naramowice, czyli na obszarach, gdzie dominuje duża podaż wolnych gruntów, gdzie transakcje kupna – sprzedaży występują zdecydowanie częściej niż w innych lokalizacjach, a ich udział w badanym zbiorze wynosi od 10-20%.



W pozostałych badanych rejonach transakcje kupna sprzedaży występują zdecydowanie rzadziej, a są to tereny bardziej zurbanizowane, o wyższej intensywności zabudowy.

W ustalonych zbiorach danych określono parametry wyszczególnione w Tabeli 1.

Mediana wyznacza maksymalny poziom połowy transakcji w zbiorze. Mediana w zbiorze dróg urządzonych ukształtowała się na poziomie bardzo zbliżonym do ceny średniej, ustalonej metodą arytmetyczną, co potwierdza wiarygodność ceny średniej jako reprezentanta danego zbioru transakcji i oznacza, że zbiór jest symetryczny. W odniesieniu do dróg nieurzędzonych rozbieżność jest nieco większa, a zbiór bardziej asymetryczny - Wykres 3.

Zebrane powyżej parametry obu rynków, w tym zbliżone współczynniki zmienności pozwalają na zestawienie wyników i ustalenie relacji na podstawie ceny średniej w zbiorze. Wyniki przedstawiono w Tabeli 2.

Zauważyć zatem można, iż uczestnicy rynku nieruchomości dostrzegają różnice pomiędzy cennością gruntów położonych przy drodze urządzonej a nieurządzonej. Średnia cena gruntów położonych przy drogach urządzonych ukształtowała się na poziomie 483 zł/m<sup>2</sup>, natomiast przy drogach nieurzędzonych na poziomie 461 zł/m<sup>2</sup>.

Duży rozrzut pomiędzy ceną minimalną oraz takimi cechami jak głównie lokalizacja, wpływać może na zniekształcenie wyniku globalnej analizy. Zdecydowano zatem o dokonaniu analizy na mniejszym zasięgu terytorialnym rynku i zbadaniu ponownie kształtujących się relacji.

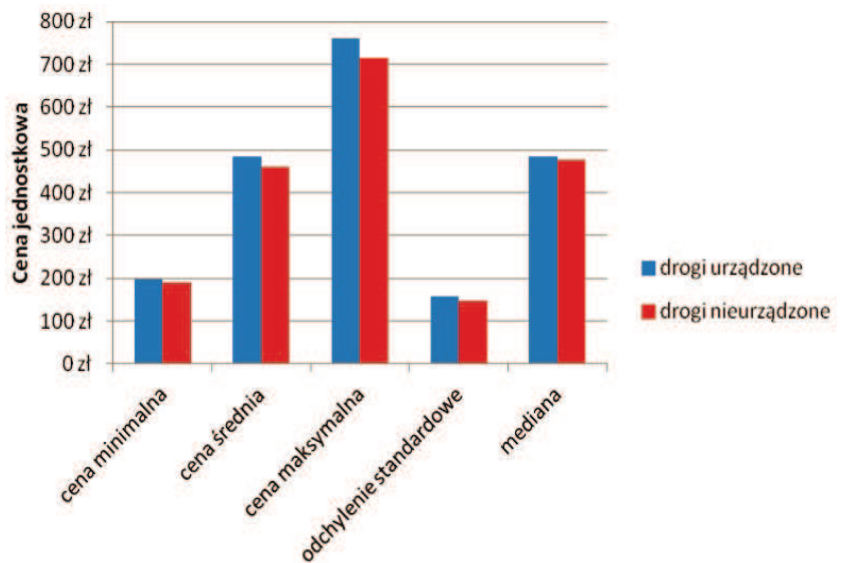


**Tabela 1**

	drogi urządzone	drogi nieurządzone
cena minimalna	197 zł/m <sup>2</sup>	190 zł/m <sup>2</sup>
<b>cena średnia</b>	<b>483 zł/m<sup>2</sup></b>	<b>461 zł/m<sup>2</sup></b>
cena maksymalna	759 zł/m <sup>2</sup>	713 zł/m <sup>2</sup>
rozstęp	563 zł/m <sup>2</sup>	523 zł/m <sup>2</sup>
odchylenie standardowe	158 zł/m <sup>2</sup>	147 zł/m <sup>2</sup>
współczynnik zmienności	0,33	0,32
<b>mediana</b>	<b>485 zł/m<sup>2</sup></b>	<b>477 zł/m<sup>2</sup></b>
<b>mediana/ cena średnia</b>	<b>1,0031</b>	<b>1,0363</b>
ilość transakcji	75	87
maks. pow. działki	1549 m <sup>2</sup>	1536 m <sup>2</sup>
min. pow. działki	299 m <sup>2</sup>	361 m <sup>2</sup>
najlepsza lokalizacja	Podolany	Podolany
najgorsza lokalizacja	Starołęka/ Krzesiny	Starołęka/ Krzesiny
najwcześniejsza transakcja	01-2010	02-2010
najpóźniejsza transakcja	09-2012	09-2012

Źródło: Opracowanie własne

**Wykres 3**



Źródło: Opracowanie własne

**Tabela 2**

	drogi urządzone	drogi nieurządzone
cena średnia	483 zł	461 zł
zmiana średniej ceny nieruchomości przy drodze nieurządzonej w stosunku do drogi urządzonej	4,77%	

Źródło: Opracowanie własne

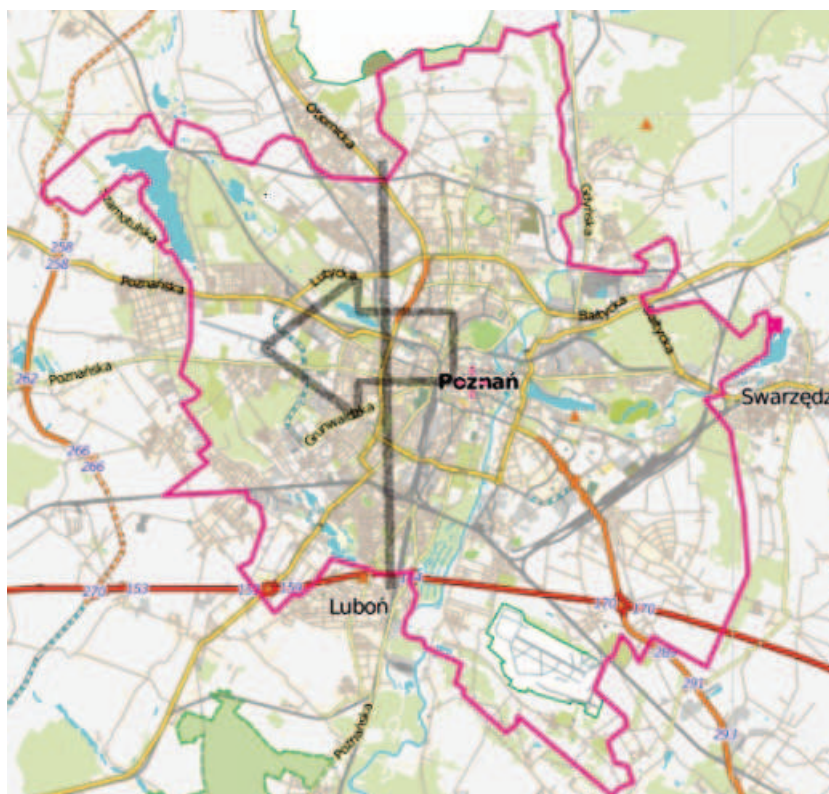
Do analizy wyodrębniono nieruchomości gruntowe położone na terenie zachodniej części miasta Poznania - patrz Rycina 1.

Za parametr do porównań przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Zebrano 72 transakcje, które ponownie pogrupowano ze względu na rodzaj drogi, przy jakiej położona była sprzedawana nieruchomość.

Ponownie zbadano specyfikę utworzonych zbiorów danych pod kątem ich podobieństwa. Ustalono podstawowe parametry statystyczne, które wykazały podobnie zróżnicowane w ramach jednej grupy danych oraz pokazały że, pomimo różnych lokalizacji w zbiorze, badane zbiory są w miarę jednorodne pod względem cech, jakie kształtują ceny nieruchomości.

W Tabeli 3 zaprezentowano uzyskane wyniki.

Rycina 1



Źródło: Opracowanie własne na podstawie [mapa.szukacz.pl](http://mapa.szukacz.pl)



Tabela 3

	drogi urządzone	drogi nieurządzone
cena minimalna	419 zł/m <sup>2</sup>	417 zł/m <sup>2</sup>
<b>cena średnia</b>	<b>578 zł/m<sup>2</sup></b>	<b>553 zł/m<sup>2</sup></b>
cena maksymalna	740 zł/m <sup>2</sup>	713 zł/m <sup>2</sup>
odchylenie standardowe	89 zł/m <sup>2</sup>	92 zł/m <sup>2</sup>
współczynnik zmienności	0,15	0,17
<b>mediana</b>	<b>587 zł/m<sup>2</sup></b>	<b>537 zł/m<sup>2</sup></b>
<b>mediana/ cena średnia</b>	<b>1,0156</b>	<b>0,9711</b>
ilość transakcji	35	37
maks. pow. działki	1374 m <sup>2</sup>	1331 m <sup>2</sup>
min. pow. działki	198 m <sup>2</sup>	361 m <sup>2</sup>
najlepsza lokalizacja	Strzeszyn/ Podolany	Strzeszyn/ Podolany
najgorsza lokalizacja	Dębiec	Dębiec
najwcześniejsza transakcja	01-2010	02-2010
najpóźniejsza transakcja	07-2012	08-2012

Źródło: Opracowanie własne

Ustalone wybrane parametry statystyczne przedstawia Wykres 4.

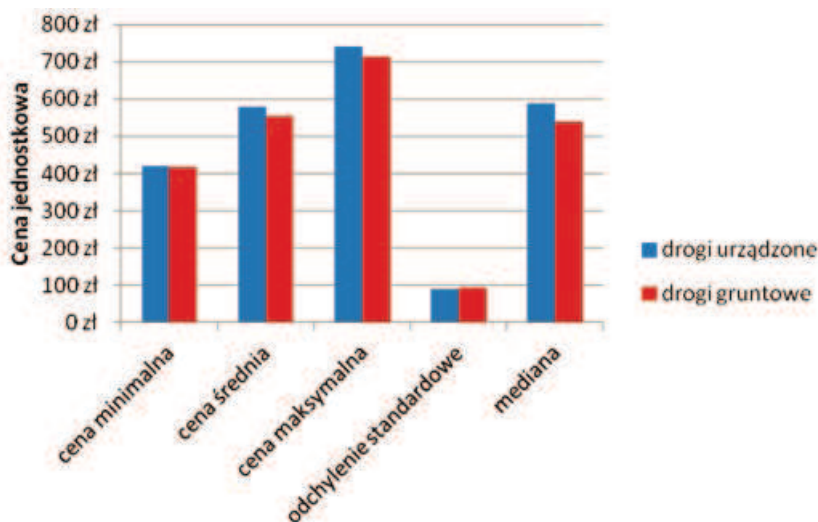
Powyższe wykresy pokazują, iż parametry zbioru nieruchomości położonych przy drogach nieurządzonych kształtują się na poziomie niższym niż tych, położonych przy drogach urządzonych.

Zestawiając ustalone parametry uzyskuje się zależność przedstawioną w Tabeli 4.

Uzyskany wynik nie odbiega zatem znacznie od wyniku określonego na większym zbiorze danych, obejmującym zasięgiem całe miasto Poznań – rejony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uznać zatem można, iż oba wyniki oscylują na poziomie ok. 5%.

Określone w niniejszej analizie wyniki stanowią mogą wyjściową do ustalania wpływu urządzenia drogi dojazdowej na wzrost wartości nieruchomości, pamiętać jednak należy, iż analizować należy każdą nieruchomość oddzielnie i uwzględniać ewentualne elementy urządzenia drogi istniejące wcześniej, w tym w szczególności utwardzenia przed posesją w postaci chodników, wjazdów, ulepszenia nawierzchni drogi itp.

**Wykres 4**



Źródło: Opracowanie własne

**Tabela 4**

	drogi urzędzone	drogi gruntowe
cena średnia	578 zł	553 zł
zmiana średniej ceny nieruchomości przy drodze nieurządzonej w stosunku do drogi urządzonej	4,52%	

Źródło: Opracowanie własne

**PRAWO**

**ROŚNIE LICZBA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

W dniu 3 sierpnia 2012r. ukazało się obwieszczenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie uzupełnień i zmian w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych (*Dziennik Urzędowy Ministra TBiGM poz. 55*). Według jego treści w rejestrze figuruje obecnie 5 448 osób, a w ciągu roku od daty wydania obwieszczenia przybyło blisko 200 rzeczoznawców majątkowych.

Źródło: MTBiGM



Opr. W.G.

**AKTUALNOŚCI**