



Izabela BRYT-NITARSKA\*

## **Lokalizacja nieruchomości budynkowej na terenie górniczym, jako czynnik jej wartości**

**Streszczenie:** W artykule poruszono problem wpływu na wartość nieruchomości budynkowej oraz jej lokalizacji w obszarze oddziaływania podziemnej eksploatacji górniczej. Realizacja eksploatacji górniczej powoduje na powierzchni terenu kształtowanie się rozległej deformacji w postaci niecki obniżeniowej. Wskutek ujawniania się tej deformacji w budynkach powstają uszkodzenia elementów konstrukcji, które trwale lub przejściowo pogarszają stan techniczny budynków i ich walory użytkowe. Czynniki te mogą mieć bezpośredni wpływ na wartość nieruchomości i cenę rynkową uzyskiwaną w obrocie na rynku kupna–sprzedaży. Dotyczy to szczególnie obszarów, gdzie oddziaływania górnicze ujawniają się wielokrotnie. Wartość nieruchomości budynkowej ma również znaczenie dla ustalenia wysokości odszkodowania za tzw. szkody górnicze. W praktyce wysokość odszkodowania ustalana jest na podstawie określonej wartości odtworzeniowej budynku z uwzględnieniem naturalnego zużycia. W publikacji zdefiniowano pojęcie wartości nieruchomości na terenach górniczych jako sumę wartości niematerialnej i materialnej. Szczegółowo omówiono czynniki, które mają wpływ na obie wartości. Przedstawiono wyniki wstępnych badań rynku nieruchomości budynkowych, jednorodzinnych na obszarach wybranych gmin górniczych i gmin położonych poza wpływem oddziaływań górniczych. Badaniami objęto lata 2014–2015. W okresie tym średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości budynkowej na terenie przeanalizowanych gmin górniczych w 2015 r. była o ok. 13% niższa od analogicznej średniej ceny dla zbadanego rynku gmin położonych poza terenami górniczymi. Dodatkowo cena ta uległa obniżeniu w stosunku do ceny obserwowanej na tym samym rynku na koniec 2014 r. o ok. 23%. Najniższa średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości budynkowej na terenie gminy górniczej była o ok. 45% niższa od najniższej ceny na rynku nieruchomości podobnych, położonych poza wpływem oddziaływań górniczych.

**Słowa kluczowe:** skutki oddziaływań górniczych, szkody górnicze w budynkach, obniżenie wartości nieruchomości

## **Location of an immovable property in a mining area, as the factor of real estate value**

**Abstract:** The article discusses the problem of the impact on the immovable property of the building and its location in the underground mining operation area. Realization of the mining exploitation results in shaping vast, continuous

\* Dr inż., Instytut Mechaniki Górotworu PAN, Kraków, nitarska@img-pan.krakow.pl

deformations on the surface. As a consequence, some elements of the building construction are damaged, what permanently or temporary influences technical condition and usefulness of the buildings. These factors can have a direct effect on the value of the property and the market price received on the purchasing market. This applies, in particular, to areas where the impact of mining is repeated. The value of immovable property is also important for the determination of the amount of compensation for the so-called "mining damage". In practice, the amount of compensation is determined on the basis of the specified replacement value of the building, taking the natural wear and tear into account.

The publication defines the concept of the value of the property in mining areas as the sum of the non-material and material values. Factors which have influenced the abovementioned values have been elaborated on. Results from the initial immovable property and single-family housing market research conducted on the selected mining areas and on the areas outside the mining impact have been presented. The research has been prepared based on years between 2014 and 2015. During this period, the average value of 1 m<sup>2</sup> of the immovable property on the analysed mining areas in 2015 was about 13% lower in relation to the average price for the researched market of areas located outside mining areas. What is more, the price has been reduced for about 23% comparing the price observed on the same market at the end of year 2014. The lowest average price for 1 m<sup>2</sup> of the immovable property in the mining area was 45% lower than the lowest price on the similar real estate market, located outside the impact of mining.

Keywords: the effects of the mining impacts, mining damage in buildings, lowering the value of the property

## Wprowadzenie

Zagadnienia wpływu lokalizacji nieruchomości na terenie górniczym na jej wartość w warunkach naszego kraju są mało rozpoznane. Wysokości odszkodowań za szkody górnicze przyznawanych przez przedsiębiorców górniczych w drodze ugody lub procesów cywilnych mają charakter arbitralny. Sposób ich określania często opiera się na wyliczeniach kosztów przywrócenia nieruchomości do stanu sprzed szkody, z uwzględnieniem jednak nakładów o uzasadnionej wielkości (PGG 2011). W szczególnych przypadkach np. trwałego nachylenia konstrukcji budynku, pojawiają się inne propozycje ustalenia wartości szkody (Kowal 2014).

W wielu krajach na świecie działają firmy reasekuracyjne, powoływane i finansowane przez przemysł wydobywczy, które przejmują na siebie odpowiedzialność za uznawanie wyrządzonych szkód i postępowania odszkodowawcze. W przyszłości tryb ten prawdopodobnie pojawi się również w polskim górnictwie węgla. Podstawą prowadzenia tego typu działalności jest opracowanie standardów postępowania w zakresie: zgłaszania uszkodzeń, oceny przyczyn uszkodzeń, oceny poziomu zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania, a w końcowym etapie wyceny wysokości odszkodowania uzależnionej od utraty wartości nieruchomości. Za uzasadnione wydaje się zatem prowadzenie badań w tym obszarze.

Utrzymujący się wzrost wartości nieruchomości, wzrost świadomości społeczeństwa i potrzeb posiadania dóbr przemawiają za potrzebą realizacji wydobycia przy zachowaniu akceptowalnych warunków. Równocześnie widoczne działania przedsiębiorców górniczych na rzecz utrzymania a wręcz nawet poszerzenia poziomu wydobycia kopalin, w tym w szczególności węgla kamiennego wskazują na konieczności tworzenia mechanizmów ochrony wartości niematerialnych i materialnych nieruchomości oraz minimalizowania negatywnych skutków wydobycia. W tym w szczególności ograniczania kosztów społecznych i tworzenia możliwości reasekurowania planów wydobywczych przedsiębiorców (Florkowska i Bryt-Nitarska 2015).

## 1. Pojęcie wartości nieruchomości na terenie górniczym

Zmienne w czasie obciążenia konstrukcji budynków, wynikające z górniczych deformacji podłoża oraz towarzyszący tym oddziaływaniom zmienny stan techniczny obiektu, powodują, że lokalizacja nieruchomości na terenie górniczym może mieć wpływ na jej wartość. Szczególnie w przypadku obszarów podlegających wielokrotnym wpływom eksploatacji górniczej oraz budynków, w których występują znaczne uszkodzenia elementów konstrukcji lub trwałe wychylenie z pionu.

Podstawowy problem stanowi jednak zdefiniowanie pojęcia „wartości nieruchomości budynkowej na terenie górniczym”. Należy sądzić, że w praktyce wartość nieruchomości na terenie górniczym jest sumą wartości niematerialnej i materialnej, a w przypadku obrotu nieruchomościami na rynkach/terenach objętych wpływem eksploatacji górniczej jest jej wartością rynkową (Bryt-Nitarska 2015).

Korzystając z pojęć opisujących prawa rynku nieruchomości (Ustawa 1997a): „wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- a) strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- b) mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- c) są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- d) nie działają w sytuacji przymusowej,
- e) upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.”

Na terenach górniczych opisany w punkcie c) „stan świadomości współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości” może być mocno ograniczony. W bieżącym określaniu tych okoliczności, w zakresie możliwego wpływu eksploatacji górniczej, ograniczony do informacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na terenach górniczych plan zagospodarowania przestrzennego zawiera bowiem również dane o warunkach górniczych. Są to załączniki mapowe przedstawiające izolinie docelowych w danym okresie prognozowanych obniżen i kategorii wpływów ciągłych deformacji powierzchni. W praktyce plan ruchu ulega bieżącym modyfikacjom, z czym wiąże się zmiana warunków oddziaływania deformacji górniczych na powierzchnię terenu. Oznacza to, że mapy wpływów stanowiące załączniki planu zagospodarowania przestrzennego są aktualne na dzień ich sporządzenia. Przykładowo, w procesie projektowania obiektów budowlanych mają znaczenie wyłącznie informacyjne i nie powinny stanowić podstawy do projektowania. W przypadku dokonywania transakcji kupna–sprzedaży, na rynku nieruchomości, dane te przez stronę kupującą nie są jednak zwykle badane. O fakcie występowania szkód górniczych osoby nabywające nieruchomość dowiadują się zwykle już po zakupie, w trakcie użytkowania nieruchomości. Dla osób pochodzących spoza terenów górniczych, obecność tzw. szkód górniczych jest zwykle dużym zaskoczeniem.

Z punktu widzenia właściciela nieruchomości najistotniejszą jej cechą jest użyteczność. Z punktu widzenia celu, dla jakiego projektuje się obiekty budowlane, również użyteczność jest najbardziej pozytywną cechą, dla osiągnięcia której wypełnia się procedury projektowe.

O użyteczności budynku/nieruchomości decydują:

- wartość techniczna – odzwierciedlająca stan wyposażenia oraz konstrukcji obiektu,
- wartość użytkowa – czyli przydatność obiektu do pełnienia określonej, wymaganej funkcji,
- wartość kulturowo-społeczna – wyrażająca przywiązanie konkretnej jednostki do obiektu, miejsca.

Wartość niematerialna nieruchomości jest to część końcowej wartości nieruchomości, na którą na terenach górniczych wpływ mają czynniki kształtujące właściwości użytkowe budynku, są to w szczególności:

- część zużycia technicznego wynikająca z ujawnionych szkód górniczych, określonych np. tzw. stopniem uszkodzenia konstrukcji (Bryt-Nitarska 2008),
- ujawnione oddziaływania górnicze, w tym obniżenie powierzchni i podniesienie się zwierciadła wód gruntowych (zmiana stosunków wodnych),
- wielkość prognozowanych (przyszłych) wpływów górniczych,
- długość okresów prognozowania (przyszłych) wpływów górniczych,
- czynnik ludzki postrzegania ryzyka wystąpienia szkód górniczych,
- brak możliwości ubezpieczenia szkód górniczych.

Wartość materialna to wartość rynkowa nieruchomości pomniejszona o koszty obniżenia jakości elementów konstrukcji, naturalnego zużycia całego obiektu i koszty koniecznych prac remontowych i wzmacniających konstrukcję.

## 2. Wnioski z badania rynku nieruchomości

Badanie rynku nieruchomości w zakresie wpływu lokalizacji nieruchomości na terenie górniczym, na jej cenę rynkową, przeprowadzono poprzez analizę cen nieruchomości na rynkach podobnych, z terenów górniczych i niegórniczych (Bryt-Nitarska 2015). Analizowano gminy górnicze ozn. G1÷7/A÷G oraz gminy niegórnicze ozn. NG1÷5/A÷E, które uznano za podobne, położone na terenie powiatów opolskiego, kłobuckiego i gliwickiego. Badaniem objęto rynek wtórny nieruchomości. Obserwacji podlegała średnia ceny za 1 m<sup>2</sup> na przestrzeni 24 miesięcy 2014 r. i 2015 r., oferowana w 95 ogłoszeniach o sprzedaży. Wyniki zestawiono odpowiednio w tabelach 1 i 2. Badaniem poziomu cen objęto budynki jednorodzinne o konstrukcji tradycyjnej, wzniesione do 2000 r., znajdujące się w stanie technicznym odpowiednim do dalszego użytkowania, bez konieczności podejmowania generalnych remontów.

Z grupy analizowanych miejscowości położonych w gminach górniczych, najniższe ceny utrzymują się w miejscowościach położonych na obszarach ujawniania się wielokrotnych eksploatacji górniczych, ozn. G2/B, G3/C, G4/D i G6/F. W lokalizacjach tych, skutki deformacji powierzchni terenu widoczne są dla jej użytkowników, tzw. nieuzbrojonym okiem poprzez zmianę rzeźby terenu, powodując równocześnie duże uciążliwości w użytkowaniu budynków oraz zmianę stosunków wodnych i występowanie lokalnych zalewisk. Dodatkowo wszystkie lokalizacje z tabeli 1 położone są na terenach, dla których przewidywane jest występowanie dalszych oddziaływań eksploatacji górniczej, a możliwe prognozowane do 2040 r. obniżenia terenu mogą wynieść do ok. 9,5 m – dla miejscowości ozn. G3/C.

Średnia cena 1m<sup>2</sup> nieruchomości budynkowej na terenie analizowanych gmin górniczych w 2015 r. wynosiła 2020,6 zł i była o ok. 13% niższa od analogicznej średniej ceny

TABELA 1. Średnia ceny za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości budynkowej, gminy górniczeTABLE 1. The average price for 1 m<sup>2</sup> of immovable property located in mining areas

Lp.	Gmina górnicza/ miejscowość/	Dzielnica	Ceny za 1 m <sup>2</sup> nieruchomości budynkowej w [PLN]					
			2014 r.			2015 r.		
			min.	max.	średni.	min.	max.	średni.
1.	G1/A	G1/A1	2 500	2 800	2 650	410	1 570	994
2.		G1/A2	2750	2 800	2 755	2 182	3 786	2 978
3.		G1/A3	2 800	3 420	3 110	2 170	2 772	2 377
4.		G1/A4	3 247	3 580	3 413	1 319	3 652	2 127
5.	G2/B		1 680	1 911	1 795	893	1 900	1 538
6.	G3/C		1 750	1 890	1 820	518	2 300	1 614
7.	G4/D		2 139	2 264	2 201	1 146	2 649	1 778
8.	G5/E	G5/E1	2 700	4 500	3 600	2 000	3 750	2 650
9.	G6/F	G6/F1	2 000	2 000	2 000	914	3 075	1 724
10.	G7G		2 720	2 800	2 760	1 563	2 856	2 426

TABELA 2. Średnia ceny za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości budynkowej, gminy niegórniczeTABLE 2. The average price per 1 m<sup>2</sup> immovable property located outside the impact of mining

Lp.	Gmina niegórnicza/ miejscowość/ powiat	Ceny za 1 m <sup>2</sup> nieruchomości budynkowej w [PLN]					
		2014 r.			2015 r.		
		min.	max.	średni.	min.	max.	średni.
1.	NG1/A/opolski	2 670	2 800	2 735	1 260	2 740	1 801
2.	NG2/B/opolski	3 000	3 200	3 100	1 995	2 594	2 354
3.	NG3/C/opolski	2 200	2 410	2 305	1 800	2 840	2 410
4.	NG4/D/kłobucki	1 440	1 820	1 630	1 214	2 146	1 815
5.	NG5/E/gliwicki	2 300	2 470	2 385	2 619	3 929	3 181

dla zbadanego rynku gmin położonych poza terenami górniczymi. Dodatkowo cena ta uległa obniżeniu w stosunku do ceny obserwowanej na tym samym rynku na koniec 2014 r. o ok. 23%. Największy spadek ceny odnotowano dla dzielnicy G1/A1, miasta G1/A, pomimo faktu, że dzielnica ta ma bardzo korzystne położenie pomiędzy autostradą A4 i Drogową Trasą Średnicową. Wyniki badań wstępnych zbieżne są z wynikami przedstawionymi w 2006 r. (Kaszowska 2006). Ciekawą obserwacją stanowi fakt, że w 2014 r. średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości budynkowej na terenie gmin górniczych w 2015 r. była o ok. 7% wyższa od analogicznej średniej ceny dla zbadanego rynku gmin poza terenami górniczymi.

Na rynku nieruchomości uznanych za podobne, statystycznie ceny nieruchomości w roku 2015 w stosunku do roku 2014 również uległy obniżeniu. Z grupy analizowanych cen średnich maksymalne obniżenie wyniosło ok. 34%. W grupie cen dla gmin górniczych wyniosło ono jednak zdecydowanie więcej, bo ok. 63%. Najniższa średnia cena 1m<sup>2</sup> nieruchomości budynkowej na terenie gminy górniczej, z grupy analizowanych, jest o ok. 45%

nizsza od najniższej ceny na rynku nieruchomości podobnych, położonych poza wpływem oddziaływań górniczych.

Analizą statystyczną objęto ceny ofertowe. Ceny transakcyjne, zapisane w aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości są zwykle niższe niż ceny ofertowe. Mając jednak na uwadze fakt, że ceny ofertowe odzwierciedlają faktyczną podaż nieruchomości, z punktu widzenia analizy badanego zjawiska i trendu zachowań na rynku, należy sądzić, że w tym wymiarze różnice te są nieistotne dla badania.

Z przeprowadzonego badania rynków wynika również, że cechą charakterystyczną rynku nieruchomości w rejonach objętych oddziaływaniem eksploatacji górniczej, jest utrzymująca się duża liczba ofert sprzedaży nieruchomości oraz długi czas ekspozycji nieruchomości na rynku. Dodatkowo wiele osób, które nieruchomości nabywają nie otrzymują od sprzedających informacji na temat występowania w przeszłości szkód górniczych, obecności w konstrukcji naprawionych już szkód górniczych, jak również informacji o wypłaconych poprzednim właścicielom odszkodowaniach za szkody górnicze.

### **Podsumowanie**

Wartość nieruchomości na terenach górniczych ma znaczenie dla ustalenia ceny rynkowej w obrocie na rynku kupna – sprzedaży oraz dla ustalenia wysokości odszkodowania za tzw. szkody górnicze. W przyszłości, w warunkach normalnego użytkowania nieruchomości budynkowych, może mieć również znaczenie dla celów katastralnych ([Ustawa 1997a](#), [Rozporządzenie RM 2005](#), [Ustawa 1989](#)) i ubezpieczeniowych oraz dla bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości ([Ustawa 1997b](#)). W przypadku dwóch ostatnich celów, stronami, które poniosą skutki lokalizacji nieruchomości na terenie górniczym, będą podmioty gospodarcze, a nie tylko właściciele nieruchomości.

Podejmowana problematyka ma swoje początki w idei zrównoważonego rozwoju w budownictwie. Zasady oceny zrównoważonego rozwoju, przez co rozumie się wpływ działalności budowlanej na środowisko naturalne i człowieka, znalazły szerokie odzwierciedlenie we współczesnym podejściu do tzw. ekorozwoju. Podstawowym założeniem tego podejścia jest wdrażanie rozwoju gospodarczego w sposób, który nie narusza nieodwracalnie środowiska, w którym człowiek żyje i który jednoczy prawa przyrody i ekonomii. Równocześnie użytkownicy budynków oczekują trwałości struktury budynku i zminimalizowania ryzyka wystąpienia sytuacji ograniczających lub pogarszających warunki użytkowania. Dotyczy to również ryzyka obniżenia wartości nieruchomości wskutek ujawnionych lub przypuszczalnych szkód górniczych.

Statystycznie co dziesiąty mieszkaniec Polski mieszka na terenie, na którym prowadzono lub będzie się prowadziło działalność górniczą ([Bryt-Nitarska 2015](#)). Tereny, w których prowadzi się wydobywanie, nadal podlegają silnej urbanizacji, a także rewitalizacji. Inwestycje budowlane podejmowane na terenach górniczych i pogórniczych obarczone są ryzykiem wystąpienia szkód górniczych. Z perspektywy doświadczeń problemów budownictwa na terenach górniczych, potrzeba dialogu na temat możliwości zrównoważenia relacji budownictwo-górnictwo jest ogromna.

Problematyka budownictwa na terenach górniczych obok problematyki czysto inżynierskiej zawiera również elementy prognostyki, w zakresie odporności obiektów na wpływy

górnictwa a nawet socjologii i psychologii społecznej, w zakresie akceptowalności, tzw. szkód górniczych w użytkowaniu budynków. Badania wpływu eksploatacji górniczej na budynki podejmowane szczegółowo w zakresie omówionych wyżej zagadnień często odnoszą się do wyników wcześniejszych analiz, a także równie często bazują na przesłankach i założeniach przyjętych dla wcześniej prowadzonych badań. Jest to zjawisko naturalne i praktycznie nieuniknione w przypadku wiedzy rozwijającej się z uwagi na potrzebę rozwiązywania rzeczywistych problemów i podejmowania praktycznych wdrożeń.

### *Literatura*

- Bryt-Nitarska, I. 2008. Uszkodzenia budynków na terenach górniczych. Wyd. *Prace Naukowe GIG, Górnictwo i środowisko* (6), s. 47–56.
- Bryt-Nitarska, I. 2015. Studia nad skutkami wpływu podziemnej eksploatacji górniczej na obiekty budowlane. Sprawozdanie końcowe. ITB, Warszawa, (*praca badawcza niepublikowana*).
- Florkowska, L. i Bryt-Nitarska, I. 2015. Społeczne aspekty szkód górniczych. *Przegląd Górniczy* 71(11), s. 101–105.
- Kaszowska, O. 2006. Szkody górnicze w budynkach mieszkalnych w aspekcie społecznym i ekonomicznym. [W:] *Ochrona środowiska na terenach górniczych Materiały konferencji naukowo-technicznej*. Szczyrk, 31 maja–1 czerwca 2006. Katowice: ZG SiTG, s. 189–209.
- Kowal, T. 2014. Propozycja ustalania wartości szkody w postaci trwałego wychylenia bryły budynku od pionu. *Przegląd Górniczy* 70(10), s. 164–169.
- Rozporządzenie RM 2005. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2005r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz.U.2005,1092).
- PGG 2011. Ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (Dz.U.2015.981).
- Ustawa 1997a. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015. 782).
- Ustawa 1997b. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U.1997.940).
- Ustawa 1989. Ustawa z dnia 17 maja 1989r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2015. 520).

