

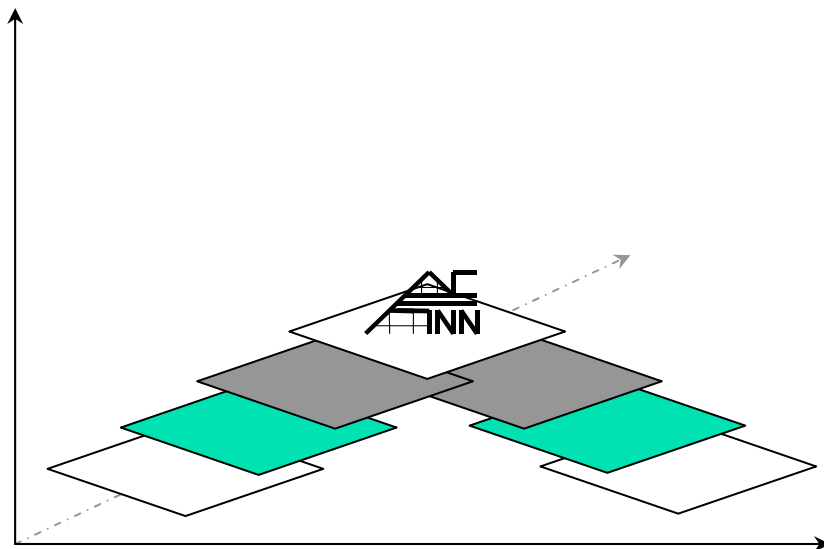
VOLUME 17 NUMBER 4

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

STRESZCZENIA



OLSZTYN 2009

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

VOLUME 17 NUMBER 4

OLSZTYN 2009

TOWARZYSTWO NAUKOWE NIERUCHOMOŚCI

POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

RADA WYDAWNICZA
„STUDIA I MATERIAŁY TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI”
Editorial Council of the „Journal of the Polish Real Estate Scientific Society”

Andrzej Hopfer (przewodniczący, chairman)
Antoni Sobczak (zastępca przewodniczącego, vice-chairman)
Zdzisław Adamczewski, Józef Czaja, Józef Hozer, Ewa Kucharska-Stasiak, Maria Trojanek, Sabina
Żróbek, Ryszard Żróbek, Kauko Jussi Viitanen, Radosław Wiśniewski (sekretarz, secretary)

RECENZENCI:

prof. dr hab. Henryk GAWRON; prof. dr hab. Ewa KUCHARSKA-STASIAK; dr hab. inż. Andrzej NOWAK, prof.
UWM; prof. dr hab. Adam NALEPKA; prof. dr hab. inż. Ryszard ŻRÓBEK;

REDAKTOR NAUKOWY WYDAWNICTWA
Scientific Editor

Sabina Żróbek

ZASTĘPCA REDAKTORA NAUKOWEGO WYDAWNICTWA
Vice-Scientific Editor

Zdzisław Adamczewski

ADRES REDAKCJI:

TOWARZYSTWO NAUKOWE NIERUCHOMOŚCI
10-724 Olsztyn, ul. Prawocheńskiego 15

Address of the Editorial Board:

Polish Real Estate Scientific Society
10-724 Olsztyn, Prawochenskiego 15 Str.

www.uwm.edu.pl/tnn

e-mail: tnn@uwm.edu.pl, danrad@uwm.edu.pl

TYTUŁ DOTOWANY PRZEZ MINISTRA NAUKI I SZKOLNICTWA WYŻSZEGO

© Copyright by Towarzystwo Naukowe Nieruchomości.

© Opracowanie okładki: Małgorzata Renigier i Radosław Wiśniewski.

ISSN 1733-2478

ISBN 978-83-61564-16-4

TNN, Olsztyn 2009 r.

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	-	5
1. Funkcje i rola państwa na rynku mieszkaniowym <i>Lechosław Nykiel</i>	-	7
2. Klasyfikacja zasobów budynkowych gminy metodą analizy skupień <i>Andrzej Muczyński, Anna Mrozik</i>	-	9
3. Realizacja nadzoru właścicielskiego nad nieruchomościami komunalnymi w miastach polski na prawach powiatu <i>Bartłomiej Marona, Adam Nalepka</i>	-	11
4. Analiza zarządzania obiektami szpitalnymi w Polsce <i>Zbigniew Sujkowski</i>	-	13
5. Optymalizacja wartości nieruchomości na przykładzie publicznych zasobów nieruchomości <i>Mirostaw Belej</i>	-	15
6. Stan aktualny i perspektywy sprzedaży i dzierżawy gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa <i>Tomasz Klusek</i>	-	17
7. Ewolucja procedur nabywania nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje drogowe a zasada równowagi stron <i>Mirostaw Belej, Marek Walacik</i>	-	19
8. Ocena zasad określania wartości gruntów zajętych pod drogi publiczne <i>Małgorzata Krajewska</i>	-	21

WPROWADZENIE

Problematyka dotycząca szeroko pojętego mieszkalnictwa zajmuje nadal wiele miejsca w badaniach prowadzonych w środowisku naukowym. Sytuacja taka spowodowana jest między innymi naturą tego składnika majątku trwałego, który ma duże znaczenie zarówno dla osób indywidualnych jak i dla sfery społecznej i ekonomicznej. Stąd też w niniejszym kwartalniku Studiów i Materiałów Towarzystwa Naukowego Nieruchomości znajdują się artykuły omawiające funkcje i rolę państwa na rynku mieszkaniowym, wskazując na konieczność pełnienia przez państwo aktywnej roli w funkcjonowaniu tego sektora.

W celu klasyfikacji zasobów budynkowych gminy zastosowano metodę analizy skupień z wykorzystaniem cech diagnostycznych charakteryzujących walory lokalizacyjne, zagospodarowania terenu i stanu technicznego budynków.

Kolejne opracowania przedstawiają wpływ nadzoru właścicielskiego na efektywność gospodarowania nieruchomościami komunalnymi w miastach na prawach powiatu, a także wyniki analizy zarządzania obiektami szpitalnymi należącymi do samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej.

Publiczne zasoby nieruchomości tworzą również nieruchomości Skarbu Państwa. W kwartalniku przedstawione są procedury realizowane w Agencji Mienia Wojskowego, zmierzające do wzrostu wartości posiadanych nieruchomości oraz stan aktualny i perspektywy sprzedaży i dzierżawy gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wydanie zamykają dwa opracowania dotyczące nabywania nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje krajowe oraz ogólne zasady określania wartości gruntów zajętych pod drogi publiczne.

prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek
Redaktor Naukowy Wydawnictwa

FUNKCJE I ROLA PAŃSTWA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

Lechosław Nykiel

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytet Łódzki

e-mail: realest@uni.lodz.pl

Słowa kluczowe: *rynek mieszkaniowy, mieszkalnictwo, polityka mieszkaniowa*

Streszczenie

Sfera mieszkaniowa ma znaczenie indywidualne, społeczne i ekonomiczne, co zmusza do zajęcia się tą problematyką nie tylko władze lokalne czy państwowe, ale nawet instytucje międzynarodowe w tym także Unię Europejską. Celem opracowania jest analiza znaczenia mieszkalnictwa i wykazanie na tej podstawie konieczności pełnienia przez państwo aktywnej roli w funkcjonowaniu tego sektora. Rola ta przejawia się w przyjęciu i realizowaniu określonej polityki mieszkaniowej. Polską politykę mieszkaniową ostatnich dwudziestu lat należałoby określić jako przyjęcie koncepcji liberalnej. Podejmowano tylko niewielkie działania, których ani skala, ani charakter nie były w stanie istotnie wpłynąć na sytuację mieszkaniową. W rozwiniętych państwach zachodnioeuropejskich, od kilkudziesięciu lat realizowana jest znacznie bardziej rozbudowaną polityką mieszkaniową, która doprowadziła do zapewnienia wszystkim obywatelom godziwych warunków mieszkaniowych, a tym samym może być traktowana jako wzór dla krajów, w których problem mieszkaniowy pozostaje nierozwiązany.

ROLE AND FUNCTION OF GOVERNMENT IN HOUSING MARKET

Lechosław Nykiel

Department of Investment and Real Estate

University of Lodz

e-mail: realest@uni.lodz.pl

Key words: *housing, housing market, residential market,*

Abstract

Housing sector is highly important from individual, social and economic point of view and this fact encourages not only local and national authorities but also international authorities including European Union to put some attention on this matter. The main aim of this compilation is to analyze importance of housing and highlighting, on this basis, the necessity of maintaining by every government an active role in organizing this sector. This role is carried out by conducting special housing policy. Polish housing policy in the last twenty years should be described as the one adopting very liberal approach. Only a few actions were undertaken whose neither scale nor type were able to significantly influence housing situation in Poland. Governments of highly developed western countries since the last few years have carried out much more advanced and consistent housing policy, which led to providing all citizens decent housing conditions and, at the same time, it may be treated as an example for other countries where problem of housing is still unsolved.

KLASYFIKACJA ZASOBÓW BUDYNKOWYCH GMINY METODĄ ANALIZY SKUPIEŃ

Andrzej Muczyński, Anna Mrozik

*Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: amucz@uwm.edu.pl*

Słowa kluczowe: *klasyfikacja, analiza skupień, gminne zasoby nieruchomości*

Streszczenie

W pracy przedstawiono wyniki badań własnych w zakresie klasyfikacji zbiorów budynków mieszkalnych, użytkowych i garażowych z zasobu miasta Olsztyna. Procedury klasyfikacyjne zrealizowano aglomeracyjną metodą analizy skupień z wykorzystaniem cech diagnostycznych charakteryzujących walory lokalizacyjne, zagospodarowania terenu i stanu technicznego budynków. Uzyskano diagramy jednorodnych skupień (klas) budynków komunalnych odzwierciedlające zjawisko rzeczywistego ich zróżnicowania w zasobie gminy. Pozwoliło to na wskazanie występujących zależności między obiektami i ich cechami oraz na sformułowanie na tej podstawie szeregu wniosków syntetycznych użytecznych w procesie gospodarowania gminnymi zasobami nieruchomości.

CLASSIFICATION OF THE COMMUNAL REAL ESTATE RESOURCES BY CLUSTER ANALYSIS

Andrzej Muczyński, Anna Mroziak

Department of Land Management and Regional Development

University of Warmia and Mazury In Olsztyn

e-mail: amucz@uwm.edu.pl

Key words: *classification, cluster analysis, communal real estate resources*

Abstract

On the paper the results of researches in the range of the classification of appartements as well usable buildings and garages crops are described from the resource of the city Olsztyn. Classificatory procedures made using the agglomeration method of the analysis of concentrations with the use of diagnostic features characterizing values of location in land planning and state technical of buildings. The result was to obtained diagrams of homogeneous concentrations (classes) of council houses reflecting occurrence of their real differentiation in the sources of the commune. This permitted on the indication of occurrent dependences between objects and their attributes and the expression on this base of the row of synthetic useful conclusions in the process of the communal real estates resources the best use and management.

REALIZACJA NADZORU WŁAŚCICIELSKIEGO NAD NIERUCHOMOŚCIAMI KOMUNALNYMI W MIASTACH POLSKI NA PRAWACH POWIATU

Bartłomiej Marona

*Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie
Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego
e-mail: maronab@uek.krakow.pl*

Adam Nalepka

*Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie
Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego
e-mail: nalepkaa@uek.krakow.pl*

Słowa kluczowe: *nadzór właścicielski, nadzór korporacyjny, gospodarowanie
nieruchomościami, gmina*

Streszczenie

W artykule omówiono wyniki badań ankietowych przeprowadzonych we wszystkich polskich miastach na prawach powiatu (łącznie 65 gmin). Celem badań było zaprezentowanie wpływu nadzoru właścicielskiego na gospodarkę nieruchomościami, przedstawienie organizacyjnych rozwiązań przyjmowanych w zakresie sprawowania władztwa gminnego nad rozdysponowanym majątkiem i ich wpływu na ogólną ocenę gospodarki nieruchomościami oraz samego nadzoru. Zrealizowane badania należy traktować jako wstęp do kolejnych badań – tym razem jakościowych – po dokonaniu których, możliwy będzie pełniejszy opis nadzoru właścicielskiego realizowanego w polskich gminach nad gospodarką nieruchomościami, wraz ze wskazaniem kierunków jego usprawnienia.

PROPRIETARY SUPERVISION IN MUNICIPAL REAL ESTATE MANAGEMENT IN POLISH POWIAT TOWNS

Bartłomiej Marona

*Cracow University of Economics
Department of Real Estate and Investment Economics
e-mail: maronab@uek.krakow.pl*

Adam Nalepka

*Cracow University of Economics
Department of Real Estate and Investment Economics
e-mail: nalepkaa@uek.krakow.pl*

Key words: *proprietary supervision, ownership supervision, corporate governance, real estate management, municipality*

Abstract

Proprietary supervision by local authorities may occur, among others, in regard to municipal institutions and budgetary units, municipal companies with the participation of the local authority, using the property of the local authority that has been given over for long-term management or contributed. As well as being given over to organizational units for long-term management, real estate that is the property of the local authority may also be transferred in the form of a leasehold or tenancy or loan. When a local authority transfer property to the above-mentioned entities, it does not lose ownership rights. On the contrary, it has full rights to supervise the use of the property and to assess whether the administrator is managing it effectively and in the correct manner. In the paper authors present results of the research connected with ownership supervision in municipal real estate management, which was conducted in 65 Polish biggest towns.

ANALIZA ZARZĄDZANIA OBIEKTAMI SZPITALNYMI W POLSCE

Zbigniew Sujkowski

Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski

e-mail: z.sujkowski@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: *zarządzanie nieruchomościami, zarządzanie szpitalami, nieruchomości instytucjonalne*

Streszczenie

W pracy podjęto próbę analizy zarządzania obiektami szpitalnymi należącymi do samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, które utworzone zostały przez jednostki samorządu terytorialnego. Badaniem objęto stan infrastruktury technicznej szpitali w Polsce. Analiza szczegółowa procesu zarządzania obiektem szpitalnym została przeprowadzona na obiekcie specjalistycznego szpitala wojewódzkiego w Olsztynie. Prezentacji wyników badań dokonano poprzez dekompozycję procesu zarządzania nieruchomościami szpitala w aspekcie prawnym, technicznym i finansowym.

THE ANALYSIS OF MANAGEMENT THE HOSPITAL BUILDINGS IN POLAND

Zbigniew Sujkowski

*Department of Land Development and Regional Planning
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: z.sujkowski@uwm.edu.pl*

Key words: real estate management, hospitals management, institutional real estate

Abstract

The paper presents the analysis of management public health care facility are established by a voivod or local self-government entity. The research shows the state of technical infrastructure hospitals in Poland. The detailed analysis of process management the hospital object was conducted on object of specialist province hospital in Olsztyn. Results of analysis were executed was across decomposition of process the management the real estate of hospital in legal aspect, technical and financial.

OPTIMALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA PRZYKŁADZIE PUBLICZNYCH ZASOBÓW NIERUCHOMOŚCI

Mirosław Belej

*Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
caprio@uwm.edu.pl*

Słowa kluczowe: *wartość, przestrzeń, zasoby publiczne, optymalny stan użytkowania*

Streszczenie

Racjonalność, sprawność, obiektywizm i efektywność ekonomiczna musi stanowić podstawę gospodarowania publicznymi zasobami nieruchomości. Część działań dotyczy wprowadzenia zasad i procedur zmierzających do zapewnienia maksymalizacji wykorzystania potencjału zgromadzonych w zasobie nieruchomości. W pracy podjęta zostanie próba przedstawienia działań i procedur zwiększających wartość nieruchomości w zasobie, rozumiana jako "optymalizacja wartości nieruchomości z zasobów publicznych". W ramach analizy przedstawione zostaną procedury realizowane w Agencji Mienia Wojskowego zmierzające do wzrostu wartości posiadanych nieruchomości.

OPTIMIZATION OF THE VALUE OF THE REAL ESTATE ON THE EXAMPLE OF PUBLIC STORES OF THE REAL ESTATE

Mirosław Belej

*Department of Land Management and Regional Development
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
caprio@uwm.edu.pl*

Key words: *value, space, public stores, optimum condition of the usufruct*

Abstract

Rationality, proficiency, objectivism and economic efficiency must constitute the base of managing public stores of the real estate. The part of action concerns the introduction of rules and procedures aiming at guaranteeing maximizations of exploiting the potential gathered in the source real estates. At the work an attempt to present action and procedures of gaining real estates in the source understood will be taken as "optimization of the value of the real estate of public resources". As part of analysis procedures realized at the Real Estate Military Agency will be presented aiming at an value increase in real estates.

STAN AKTUALNY I PERSPEKTYWY SPRZEDAŻY I DZIERŻAWY GRUNTÓW Z ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA

Tomasz Klusek

Katedra Ekonomiki Rolnictwa i Międzynarodowych Stosunków

Gospodarczych

Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

e-mail: tomasz_klusek@sggw.pl

Słowa kluczowe: *Skarb Państwa, grunty rolne, sprzedaż, dzierżawa, regulacje prawne*

Streszczenie

Instytucją odpowiedzialną za gospodarowanie nieruchomościami z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP) jest Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR). Wykonując prawo własności w stosunku do powierzonego jej mienia, realizuje ona zadania wynikające z polityki państwa, związane m.in. z poprawą struktury obszarowej gospodarstw rolnych.

Podstawowymi formami rozdysponowania nieruchomości przejętych do Zasobu są sprzedaż i dzierżawa, realizowane głównie w trybie przetargów publicznych. Przedmiotem opracowania jest ocena działań prowadzonych w tym zakresie, ze szczególnym uwzględnieniem przepływu gruntów do rolników powiększających swoje gospodarstwa.

CURRENT CONDITION AND PROSPECTS FOR SALE AND RENT OF THE LAND OUT OF THE AGRICULTURAL PROPERTY RESERVE OF THE STATE TREASURY

Tomasz Klusek

*Department of Agricultural Economics and International Economic Relations
Warsaw University of Life Sciences (SGGW)
e-mail: tomasz_klusek@sggw.pl*

Key words: state treasury, agricultural land, sale, rent, legal framework

Abstract

The Agricultural Property Agency (APA) is responsible for administration over the properties belonging to the Agricultural Property Reserve of the State Treasury (APRST). Exercising granted property rights in respect of given assets the APA pursues the objectives arising from government policies concerning among the others the improvement of agrarian structure of farms.

Sale and rent carried over on the way of public tenders are the main ways of disposal of the land out of the APRST. The paper concerns then an assessment of the activities run in this regard, with particular focus on the land purchased by the farmers in order to enlarge their farms.

EWOLUCJA PROCEDUR NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH POD INWESTYCJE DROGOWE A ZASADA RÓWNOWAGI STRON

Mirosław Belej, Marek Walacik¹

*Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: caprio@uwm.edu.pl, marek.walacik@uwm.edu.pl*

Słowa kluczowe: *inwestycje drogowe, procedury, wywłaszczenie, prawo własności*

Streszczenie

Inwestycje na rynku nieruchomości wymagają pozyskania przestrzeni na ich realizację. Pozyskiwanie nieruchomości może być realizowane w różny sposób, w zależności od rodzaju inwestycji, podmiotu realizującego inwestycję, jak również praw do przedmiotu inwestycji wraz z określonymi ograniczeniami. W przypadku inwestorów sektora publicznego realizujących inwestycje celu publicznego w sytuacji, gdy prawa do nieruchomości nie mogą zostać nabyte w drodze umowy dopuszcza się możliwość wywłaszczenia. Metodyka nabywania nieruchomości przy użyciu tego instrumentu została w ostatnich latach znacznie zliberalizowana. Procedury zostały uproszczone, czego celem było przyspieszenie całego procesu inwestycyjnego. Należałoby jednak zadać pytanie, jakim kosztem i czy obecne procedury zachowują zasadę tzw. równowagi stron, w kontekście konstytucyjnego słusznego odszkodowania i poszanowania prawa własności.

¹ Autor otrzymał stypendium współfinansowane przez Unię Europejską w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego.

EVOLUTION OF LAND ACQUISITION PROCEDURES DESIGNATED FOR ROAD INVESTMENTS AND THE SIDE BALANCE PRINCIPLE

Mirosław Belej, Marek Walacik

Department of Land Management and Regional Development

University of Warmia and Mazury in Olsztyn

e-mail: caprio@uwm.edu.pl, marek.walacik@uwm.edu.pl

Key words: *road investment, procedures, expropriation, ownership*

Abstract

Property market investment require space for their location. Real estate acquisition can be realized in different ways, depending on kind of investment, subject realizing it and rights to properties, including particular restrictions. In case of public investors carrying out public investments, if property can be acquired by agreement expropriation is allowed. Methodology of property purchase with that administrative instrument has been significantly liberalized last years. Procedures were simplified in order to quicken the whole investment process. One ought to form the question at what cost and do present procedures maintain the so called side balance principle in terms of constitution fair compensation and observance of the ownership.

OCENA ZASAD OKREŚLANIA WARTOŚCI GRUNTÓW ZAJĘTYCH POD DROGI PUBLICZNE

Małgorzata Krajewska

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu
e-mail: taxer@poczta.onet.pl*

Słowa kluczowe: *wycena gruntów zajętych pod drogi, odszkodowanie za drogi*

Streszczenie

Problematyka tego artykułu skupiać się będzie nad zasadami ustalania wartości gruntów zajętych pod drogi w trybie art. 73 Ustawy z dnia 13.10.1998 r. *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną*. W tym kontekście zostaną przeprowadzone rozważania nad rodzajem określonej wartości – czy winna być to wartość rynkowa czy „odszkodowawcza”? i jak na tle rynku nieruchomości kształtują się te dwie kategorie wartości.

Niejasność przepisów prawa w tym zakresie, konflikt interesów stron biorących udział w postępowaniu oraz różne praktyki stosowane przez rzeczoznawców majątkowych w procesie szacowania sprawiają, że kwestia ta wymaga szerszej dyskusji.

ASSESSMENT PRINCIPLES FOR DETERMINING THE VALUE OF LAND UNDER PUBLIC ROADS

Małgorzata Krajewska

Department of Investment and Immovables

Nicolaus Copernicus University

e-mail: taxer@poczta.onet.pl

Key words: *valuation of the land under roads, compensation*

Abstract

Problems of this article will be concentrated over principles of setting the value of lands occupied up to routes under the procedure art. 73 Acts from the 13.10.1998 *Regulations enforcing acts reforming the civil service*. Consideration will be carried in this context over kind of defined value - whether should be it is a market value whether „compensatory” and how relating to the market of the real estate these two categories of the value are developing. Vagueness of provisions of the law in this respect conflict of interest of part in procedure taking part and different applicable practices cause by property expert staff in process of valuation, that it requires this problem wide discussion.

ISSN 1733-2478
ISBN 978-83-61564-16-4

