

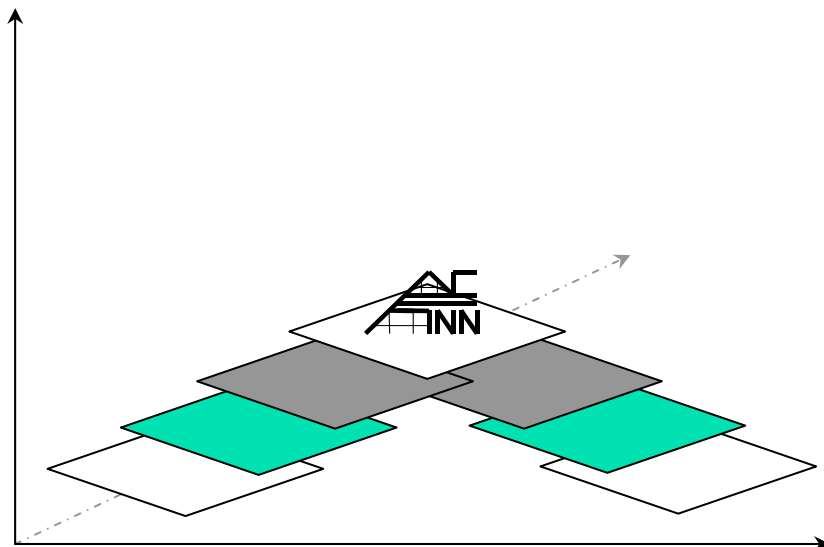
VOLUME 19 NUMBER 1

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

STRESZCZENIA ABSTRACTS



OLSZTYN 2011
ISSN 1733-2478

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

VOLUME 19 NUMBER 1

OLSZTYN 2011

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. inż. Zdzisław ADAMCZEWSKI; prof. dr hab. inż. Józef CZAJA; prof. dr hab. Józef HOZER; prof. dr hab. Ewa KUCHARSKA-STASIAK; prof. dr hab. Adam NALEPKA; prof. dr hab. inż. Sabina ŻRÓBEK; prof. dr hab. inż. Ryszard ŻRÓBEK; dr hab. inż. Piotr PARZYCH prof. AGH; dr hab. Antoni SOBCZAK, prof. UEP; dr hab. Maria TROJANEK, prof. UEP; dr hab. Radosław WIŚNIEWSKI, prof. UWM; dr inż. Mirosław BEŁEJ; dr inż. Anna CELLMER; dr inż. Radosław CELLMER; dr Iwona FORYŚ; dr inż. Janusz JASIŃSKI; dr Sebastian KOKOT; dr Jan KONOWALCZUK; dr inż. Marek KULCZYCKI; dr inż. Jan KURYJ; dr inż. Andrzej MUCZYŃSKI; dr inż. Zbigniew SUJKOWSKI

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.tnn.org.pl
e-mail: redakcja@.tnn.org.pl

TYTUŁ DOTOWANY PRZEZ
STOWARZYSZENIE NAUKOWE IM. STANISŁAWA STASZICA

© Copyright by Towarzystwo Naukowe Nieruchomości.

© Opracowanie okładki: Małgorzata Renigier i Radosław Wiśniewski.

ISSN 1733-2478

ISBN 978-83-61564-44-7

TNN, Olsztyn 2011 r.

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	-	5
1. Pomiar wartości na gruncie ekonomii - reperkusje dla wyceny nieruchomości <i>Ewa Kucharska-Stasiak</i>	-	7
2. Sposób optymalnego użytkowania nieruchomości - ujęcie definicyjne i metodyczne <i>Sabina Żróbek</i>	-	9
3. Kształtowanie się wartości nieruchomości z zabudową o niskiej wartości użytkowej <i>Małgorzata Krajewska</i>	-	11
4. Efektywność a sprawność rynków nieruchomości - ujęcie teoretyczne <i>Radostaw Wiśniewski</i>	-	13
5. Niepewność rynku nieruchomości <i>Anna Radzewicz, Radostaw Wiśniewski</i>	-	15
6. Teoria przejść nieciągłych jako metoda modelowania rynku nieruchomości <i>Mirostlaw Betej</i>	-	17
7. Szacowanie stopy dyskonta i ryzyka inwestycyjnego z rynku nieruchomości <i>Józef Czaja</i>	-	19
8. Wpływ wahań koniunkturalnych na lokalne rynki mieszkaniowe <i>Radostaw Trojanek</i>	-	21
9. Stawki dzierżawy gruntów komunalnych na tle stawek rynkowych <i>Maria Trojanek</i>	-	23
10. Analysis of real estate markets with the use of the rough set theory <i>Małgorzata Renigier-Bitozor</i>	-	27
11. Modele regresji liniowej z czynnikiem autokorelacji w analizie rynku nieruchomości <i>Janusz Dąbrowski</i>	-	29

12. **Nieruchomość w zasobach przedsiębiorstwa - potencjał do wykorzystania** - 31
Rafał Wolski, Magdalena Załączna
13. **Optymalizacja struktury portfela inwestycyjnego land developera** - 33
Jarosław Szreder
14. **Wpływ klimatu akustycznego na proces kreowania przestrzeni miejskiej** - 35
Kinga Szopińska

WPROWADZENIE

Artykuły naukowe opublikowane w niniejszym wydaniu Studiów i Materiałów TNN koncentrują się głównie na zagadnieniach związanych z analizą rynków nieruchomości i niektórymi aspektami określania wartości nieruchomości lub parametrów niezbędnych w procesie szacowania.

Szacowanie nieruchomości uregulowane jest na arenie międzynarodowej na gruncie standardów zawodowych, a w naszym kraju również, albo przede wszystkim, w przepisach prawa. Ciągle jednak jeszcze w sferze badań naukowych i dociekań praktycznych pozostaje wiele kwestii, w tym m.in. na ile określona wartość nieruchomości nacechowana jest subiektywną oceną rzeczoznawcy majątkowego.

W Polsce także aktualnym problemem prawnym i praktycznym jest przyjęcie sposobu optymalnego użytkowania nieruchomości jako podstawowej koncepcji szacowania wartości rynkowej.

W tym numerze kwartalnika Czytelnik znajdzie także rozważania nad naturą rynku nieruchomości oraz próbę udowodnienia tezy, że efektywność rynku nieruchomości jest pochodną sprawności uczestników tego rynku.

W innym artykule wyniki analizy danych z rynku nieruchomości zgromadzonych w dwóch bazach (dochodów i cen oraz powiązanych z nimi atrybutów) zastosowano do określenia stopy dyskonta i ryzyka inwestycyjnego.

Podjęto także próbę określenia wpływu wahań koniunkturalnych na cykliczny charakter cen na lokalnych rynkach mieszkaniowych i polityki gminy w zakresie kształtowania stawek dzierżawy gruntów komunalnych.

Dwa kolejne opracowania dotyczą wykorzystania teorii zbiorów przybliżonych i modeli regresji liniowej z czynnikiem autokorelacji do analizy wybranych rynków nieruchomości.

Wydanie zamykają artykuły, w których Autorzy postanowili sprawdzić czy przedsiębiorstwa wykorzystują nieruchomości do podwyższenia płynności, zweryfikować tezę, iż wielokryterialna dywersyfikacja inwestycji w nieruchomości gruntowe ma podstawowe znaczenie dla zbudowania optymalnego portfela inwestycyjnego oraz wskazać na użyteczność map akustycznych jako narzędzia wspomagającego tworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

POMIAR WARTOŚCI NA GRUNCIE EKONOMII - REPERKUSJE DLA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Ewa Kucharska-Stasiak
Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Łódzki
e-mail: ewkuchar@uni.lodz.pl

Słowa kluczowe: *wartość obiektywna, subiektywna, niepewność i dokładność wyceny.*

Streszczenie

Większość celów wyceny nieruchomości wymaga obiektywizacji rynku. Próba szacunku wartości nieruchomości, jako wartości obiektywnej, nigdy nie jest pozbawiona subiektywizmu. Celem artykułu jest próba odpowiedzi na pytania: dlaczego akt określania wartości zawsze nacechowany jest subiektywizmem, czy doza subiektywizmu przy szacunku wartości nieruchomości nie pozostaje na wyższym poziomie niż przy szacowaniu innych dóbr? Jeżeli jest wyższa, to dlaczego? Istotnym jest również poszukiwanie odpowiedzi, czym jest więc wartość nieruchomości i jak należy interpretować poziom tej wartości

VALUE MEASUREMENT IN ECONOMICS – CONSEQUENCES FOR REAL ESTATE VALUATION

Ewa Kucharska-Stasiak

Department of Investment and Real Estate

University of Lodz

e-mail: ewkuchar@uni.lodz.pl

Key words: *objective value, subjective value, uncertainty, precision of valuation.*

Abstract

Most of valuation aims require objectivization of the market. However real estate valuation process is never free of some level of subjectivity. The article is an attempt to answer the following questions: Why the process of valuation is accompanied by a some dose of subjectivity? Is subjectivity at a higher level in valuation of real estate compared to other assets? If it is true what is the reason? The article deals also with such issues like what real estate value really is and how it should be interpreted.

SPOSÓB OPTYMALNEGO UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI - UJĘCIE DEFINICYJNE I METODYCZNE¹

Sabina Żróbek

*Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie*

e-mail: zrobek@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: *nieruchomość, sposób optymalnego użytkowania, wartość rynkowa,
wycena*

Streszczenie

Pojęcie sposobu optymalnego użytkowania pojawia się zawsze tam, gdzie chodzi o określenie wartości rynkowej nieruchomości. W międzynarodowych i europejskich standardach wyceny używane jest sformułowanie „highest and best use”. W literaturze polskiej używane są także następujące określenia – jako synonimy do wyrażenia optymalny – najkorzystniejszy, maksymalnie produktywny, dający najwyższą wartość, a wyrażenie „wykorzystania” jako synonim „użytkowania”. Stąd w wielu opracowaniach mogą być stosowane zamienne skróty SOW i SOU. W artykule przedstawiono interpretację pojęcia sposobu optymalnego użytkowania (SOU) na gruncie unormowań międzynarodowych oraz literatury przedmiotu. Podano podstawowe zasady przeprowadzenia analizy tego sposobu użytkowania. Wyrażono pogląd zgodny także z intencją niektórych autorów przywołanych w artykule (Kucharska-Stasiak 2010, Grzesik 2010), że wraz z rozwojem globalnych rynków nieruchomości i rynków finansowych należy dążyć do tego, aby także w Polsce przyjęto powszechnie akceptowane podstawy określania wartości rynkowej.

¹ Opracowano w ramach realizacji projektu badawczego finansowanego Nr N N526 073438 ze środków Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego.

THE HIGHEST AND BEST USE OF REAL ESTATE - DEFINITION AND METHODOLOGICAL APPROACH

Sabina Żróbek

*Department of Real Estate Management and Regional Development
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: zrobek@uwm.edu.pl*

Key words: *highest and best use, market value, real estate valuation*

Abstract

The term 'highest and best use' is always connected with the assessment of property's market value. This term is used in international and European valuation standards. In Polish literature the following terms, synonymous to 'highest and best', can also be found: the most profitable, the most productive or giving the highest value, and term 'use' can be substituted by 'benefit from'. Thus, in many publications the terms 'highest and best way of use' and 'highest and best way of benefiting from' can be used interchangeably. In this article the interpretation of the term 'highest and best way of use' is presented on the basis of international regulations and referring literature. The principles of analysis, which are proper for such way of use, are also presented. Moreover, the opinion consistent with the intention of authors (Kucharska-Stasiak, Grzesik 2010) cited in this article was recalled. According to this opinion, the development of global property markets and financial markets causes the need for commonly accepted basis for value market assessment in Poland.

KSZTAŁTOWANIE SIĘ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI Z ZABUDOWĄ O NISKIEJ WARTOŚCI UŻYTKOWEJ

Małgorzata Krajewska

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu

Katedra Geomatyki, Geodezji i Gospodarki Przestrzennej

Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy w Bydgoszczy

e-mail: taxer@poczta.onet.pl

Słowa kluczowe: *nieruchomość zabudowana, niska wartość użytkowa, wartość rynkowa nieruchomości*

Streszczenie

Artykuł będzie próbą odpowiedzi na pytania: jak zmienia się wartość nieruchomości z zabudową o niskiej wartości użytkowej, z uwzględnieniem jej aktualnego sposobu użytkowania i najkorzystniejszego sposobu użytkowania gruntu? Zostanie przedstawiony schemat kształtowania się wartości nieruchomości. Rozważania zostaną poparte przykładem inwestowania w tego typu nieruchomości, gdyż na rynku pojawili się inwestorzy, których działanie nastawione jest na zmianę sposobu użytkowania nieruchomości, czyli np. do uregulowania stanu prawnego, podwyższenia stanu technicznego budynków (lokali), niekiedy rozbiórki obiektów, a następnie odsprzedaży.

DEVELOPMENT VALUE OF PROPERTY WITH CONSTRUCTION A LOW UTILITY VALUE

Małgorzata Krajewska

The Department of Investment and Real Estate

Nicolaus Copernicus University

Department of Geomatics, Geodesy and Spatial Economy

University of Technology and Life Sciences in Bydgoszcz

e-mail: taxer@poczta.onet.pl

Key words: *developed property, low utility value, market value property*

Abstract

The paper tries to answer questions: How value is changing of property with construction a low utility value, including current usage manner and most profitable ground use?

Article will be presented pattern formation property values. Considerations will be underpinned by an example of this type of investment in real estate, because it appeared investors, whose activity is geared to change the way of property use, for example: to regulate the legal status, increasing the technical condition of the buildings (flats), sometimes demolition, and then resale.

EFEKTYWNOŚĆ A SPRAWNOŚĆ RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI - UJĘCIE TEORETYCZNE

Radosław Wiśniewski

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

Słowa kluczowe: efektywność, sprawność, rynek nieruchomości

Streszczenie

Rynek nieruchomości (RN) stał się miejscem inwestowania na szeroką skalę. Dziś na rynku tym inwestują wielkie korporacje, wyspecjalizowane spółki kapitałowe, małe firmy branżowe oraz prywatni inwestorzy. Każdy z tych podmiotów liczy na jakiś rodzaj zysku. Funkcja (realizacji) celu, jaką wyznaczają sobie poszczególne podmioty jest: różnorodna, różnoczasowa oraz dynamiczna. Poglębiona analiza rynku nieruchomości (jego efektywności/sprawności) w takich warunkach jest niezmiernie trudna i skomplikowana, ponieważ odtworzenie wszystkich zachowań poszczególnych uczestników rynku jest (prawdopodobnie) niemożliwe.

Rynki nieruchomości mogą być efektywne, małoefektywne lub nieefektywne, sprawne lub mało sprawne. Podobna sytuacja dotyczy podmiotów tworzących rynek nieruchomości. Czy RN i podmioty mogą być pozbawione sprawności? Czy uczestnicy procesów w systemie rynku nieruchomości mogą wpływać na wzrost/zmniejszenie efektywności rynku, czy mogą też wpływać przez swoje działania na sprawność? Czym jest efektywność a czym sprawność RN?

Hipoteza postawiona w pracy brzmi: efektywność rynku nieruchomości jest pochodną sprawności uczestników tego rynku. Praca jest próbą teoretycznego udowodnienia postawionej hipotezy.

THE EFFECTIVENESS VERSUS THE EFFICIENCY OF MARKETS OF THE REAL ESTATE – THEORETICAL PRESENTATION

Radosław Wiśniewski

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

Key words: *effectiveness, efficiency, real estate market*

Abstract

Market of the real estate (RN) became the space of investing for the wide scale. Today on this market large corporations, special companies, trade smaller companies and the ordinary men are investing. Each of these subjects counts on some type of the profit. Function (the accomplishment) of the purpose for themselves individual entities appoint which is feeling: different, different-temporary and dynamic. Deepened market analysis of the real estate (his effectiveness/efficiency) in such conditions she is exquisitely difficult and complicated, since reconstructing all behaviors of individual market participants is (probably) impossible.

Markets of the real estate can be effective, small-effective or ineffective, efficient or small-efficient. The similar situation concerns entities building the market of the real estate. Can RN and subjects be devoid of the efficiency? Whether participants of processes in the system of the market of the real estate can influence for height/reducing the effectiveness of the market, or they can also influence the efficiency through their action? What the effectiveness is and with what RN efficiency?

The put hypothesis at the work sounds: the effectiveness of the market of the real estate is a consequence fitness (the efficiency) of participants of this market. The work is an attempt of theoretical proving the put hypothesis.

NIEPEWNOŚĆ RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Anna Radzewicz, Radosław Wiśniewski

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

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, losowość, niepewność

Streszczenie

Rynek nieruchomości (RN) posiada interdyscyplinarny, systemowy charakter. Jego obraz kształtowany jest przez (po)znane procesy i powiązania, które potrafimy przewidzieć z określonym prawdopodobieństwem, które stają się możliwą do określenia miarą zdarzenia losowego oraz procesy i relacje o charakterze losowym (mało znane, nieznanne, nieidentyfikowalne wprost, itp.). Te drugie utożsamiać należy z aspektami braku jednorodności informacji, niejednorodnym dostępem do informacji, brakami w zakresie możliwości poznawczych podmiotów rynku nieruchomości, niepewnością struktur i funkcji systemowych, niestabilnością atrybutów nieruchomości, emocjonalnym podejściem podmiotów do transakcji, itp.

Ważnym aspektem badania zachowań podmiotów na rynku nieruchomości, a tym samym badania rozkładów cen nieruchomości jest niepewność (NP) utożsamiana z wpływem wspomnianych wyżej czynników o charakterze losowym. Występująca w systemach o charakterze społeczno - gospodarczym, towarzyszy wszystkim działaniom na rynku nieruchomości. Jest uczestnikiem gry rynkowej, jest tłem dla tej gry, a jednocześnie czynnikiem destabilizującym tę grę, próbującym w sposób mniej lub bardziej intencjonalny wpływać na podejmowane decyzje. Niepewność, jako czynnik i zjawisko, pozwala jednym inwestorom uzyskiwać zyski, dla innych jest obojętna, a jeszcze innym przynosi straty.

Niepewność należy identyfikować i badać. Odkrycie jej charakteru, zidentyfikowanie czynników ją wywołujących oraz wskazanie struktur narażonych na jej działanie jest celem niniejszej pracy. W pracy weryfikacji merytorycznej poddano tezę: „*niepewność (NP) jest czynnikiem kształtującym rynek nieruchomości*”.

THE UNCERTAINTY OF REAL ESTATE MARKET

Anna Radzewicz, Radosław Wiśniewski

Department of Land Management and Regional Development

University of Warmia and Mazury in Olsztyn

e-mail: anna.radzewicz@uwm.edu.pl, danrad@uwm.edu.pl

Key words: real estate market, randomness, uncertainty

Abstract

The real estate market (REM) has an interdisciplinary, systemic nature. Its image is shaped by known processes and relationships that we can predict with a certain probability that becomes possible to determine the measure of a random event and the processes and relationships of a random character (little known, unknown, not straight identified, etc.). The second one should be equated with a lack of homogeneity in aspects of information, heterogeneous information access, gaps in the capacity of cognitive actors real estate market, uncertainty of structures and functions of the system, instability of the attributes of real estate, emotional approach to the transaction entities, etc.

An important aspect of the study of behavior of entities in real estate, and thus the study of schedules of property prices is the uncertainty (UN), identified with the influence of above mentioned factors of a random nature. Occurring in systems as socio-economic development, it accompany all activities in the property market. It is a participant in the game market, it is the background for this game, and simultaneously it is a factor which is destabilizing this game. Trying on more or less intentional to influence the decisions taking. Uncertainty, as a factor and an occurrence, allows investors to gain a profits, to others are indifferent, and yet to another group it brings loss.

The uncertainty should be identified and examined. The discovery of its character, identification of the factors causing it, and the identification of structures exposed to its action is the aim of this work. In the work, the following thesis was brought under substantive verification : "uncertainty (UN) is a factor forming the real estate market".

TEORIA PRZEJŚĆ NIECIĄGŁYCH JAKO METODA MODELOWANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Mirosław Belej

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

Słowa kluczowe: *rynek nieruchomości, morfogeneza, modelowanie*

Streszczenie

Rynek nieruchomości w ostatniej dekadzie podlegał wielkim fluktuacjom, zarówno w Polsce, jak i na świecie. W analizowanej zmienności rynku nieruchomości, definiowanej przez zmienność cen lub wartości intrygującą kwestią jest przyczynowość i forma zmiany istniejącej tendencji. Pojawia się więc pytanie, czy rynek nieruchomości zawsze się zmienia płynnie, ewolucyjnie adaptując się do pojawiających się bodźców z otoczenia? Czy też zmiany w pewnych sytuacjach wywołanych mocnym bodźcem zewnętrznym lub ciągiem zmieniających się bodźców mogą przebiegać rewolucyjnie a funkcjonujący rynek nieruchomości, nie jest w stanie dalej ewoluować i może się dokonać całkowite przededefiniowanie struktury tego rynku? Pomocną teorią w modelowaniu tego zagadnienia wydaje się być Teoria Przejść Nieciągłych, w której bada się zjawisko polegające na utracie stabilności przez stabilny poprzednio stan układu, w wyniku którego następuje szybkie przejście do innego stanu układu, stabilnego w nowych warunkach.

THEORY OF DISCONTINUOUS CHANGE AS A METHOD FOR MODELING REAL ESTATE MARKET

Mirosław Belej

*Department of Real Estate Management and Regional Development
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: caprio@uwm.edu.pl*

Key words: *real estate market, morphogenesis, model*

Abstract

The real estate market in the last decade been subject to great fluctuations, both in Poland and the world. In the analyzed variability of the real estate market, defined by the volatility of prices or values is an important issue of causality and the form of changes to existing trends. So the question arises whether the real estate market is always changing smoothly, evolutionarily adapting to emerging from the environment? Or changes in certain situations, caused by strong external stimulus or a sequence of changing incentives may be carried out revolutionary and property market, is not able to continue to evolve and can be made completely redefine the structure of this market? Helpful in modeling theory, this issue seems to be the Theory of Discontinuous Change, which examines the phenomenon of loss of stability by a previously stable state of the system, which resulted in a rapid transition to another state of the system, stable in the new conditions.

SZACOWANIE STOPY DYSKONTA I RYZYKA INWESTYCYJNEGO Z RYNKU NIERUCHOMOŚCI²

Józef Czaja

Katedra Geomatyki

Akademia Górniczo – Hutnicza w Krakowie

e-mail: czaja@agh.edu.pl

Słowa kluczowe: *analiza rynku nieruchomości, stopa dyskonta*

Streszczenie

Szacowanie stopy dyskonta można wykonać na podstawie analizy rynku nieruchomości reprezentowanego przez dwie bazy. Pierwsza baza nieruchomości o podobnych atrybutach i powierzchniach użytkowych do nieruchomości wycenianej powinna zawierać informacje o generowanych dochodach (czynszach) rynkowych. Druga baza nieruchomości o podobnych atrybutach i powierzchniach użytkowych do nieruchomości wycenianej, powinna zawierać informacje o jednostkowych cenach transakcyjnych lub cenach ofertowych.

Pierwsza baza będzie wykorzystana do ustalenia najbardziej prawdopodobnych parametrów dla jednostkowego dochodu analizowanych nieruchomości, natomiast druga baza będzie wykorzystana do określenia najbardziej prawdopodobnych parametrów dla jednostkowych cen lub jednostkowych wartości rynkowych nieruchomości podobnych.

Korzystając z formuły na dyskontowanie strumieni dochodów i wartości rezydualnej został wyprowadzony wzór na stopę dyskonta oraz na jej ocenę niedokładności. Odchylenie standardowe dla stopy dyskonta jest podstawą do szacowania ryzyka inwestycyjnego.

Na podstawie analizy wariancji wyprowadzono formułę na ocenę niedokładności szacowania jednostkowej wartości rynkowej, według techniki dyskontowania strumieni dochodów.

W końcowej części pracy przedstawiono przykład liczbowy analizy rynku i procedury szacowania stopy dyskonta oraz ryzyka inwestycyjnego, a także oceny niedokładności szacowania wartości rynkowej typowej nieruchomości.

² Praca jest realizowana w ramach badań statutowych Katedry Geomatyki, AGH w Krakowie

ESTIMATION OF THE DISCOUNT RATE AND INVESTMENT RISK FROM THE PROPERTY MARKET

Józef Czaja

*Department of Geomatics
University of Science and Technology, AGH
e-mail: czaja@agh.edu.pl*

Key words: *discount rate, property market analysis*

Abstract

The discount rate estimation may be carried out on the basis of the real estate market analysis, represented by the two databases. The first database of properties with similar attributes and utility areas to the property being appraised should include information on the generated market income (rents). The second database of properties with similar attributes and utility areas to the property being appraised should contain information on unit transaction prices, or asking prices.

The first database will be used to determine the most probable parameters for the unit income of analyzed properties, while the second database will be used to determine the most probable parameters for the unit prices or unit market values of similar properties.

Using the formula for discounted cash flows and residual value the formula for the discount rate and its inaccuracy were derived. The standard deviation for the discount rate is the basis for estimating the investment risk.

On the basis of analysis of variance the formula for assessing the inaccuracy of estimating the unit market value was derived, according to the technique of discounted cash flows.

The final section of this work presents a numerical example of market analysis and procedures for estimating the discount rate and investment risk as well as the uncertainty assessment for estimating the market value of a typical property.

WPŁYW WAHAŃ KONIUNKTURALNYCH NA LOKALNE RYNKI MIESZKANIOWE

Radosław Trojanek

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
e-mail: r.trojanek@ue.poznan.pl*

Słowa kluczowe: rynek mieszkaniowy, wahania cen mieszkań, wahania koniunkturalne

Streszczenie

W artykule podjęto próbę określenia wpływu wahań koniunkturalnych na cykliczny charakter cen na lokalnych rynkach mieszkaniowych. Problematyka ta została omówiona na przykładzie rynku mieszkaniowego w Poznaniu oraz Wrocławiu w latach 1997-2010. Zakres przedmiotowy wynika z celu badania i obejmuje wahania cen na wtórnym rynku mieszkaniowym, obejmującym zarówno prawo własności jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz w odniesieniu do wahań koniunkturalnych w gospodarce kształtowanie się realnego PKB. Wybór ten podyktowany był dwoma przesłankami. Po pierwsze, zdecydowana większość mieszkań zlokalizowana jest właśnie w budynkach wielorodzinnych (około 90%). Po drugie, mieszkania zlokalizowane w budynkach jednorodzinnych charakteryzują się dużą różnorodnością ze względu na cechy jakościowe jak i ilościowe. Z kolei poddanie analizie wtórnego rynku mieszkaniowego wynika z faktu, iż jest on większy od pierwotnego (średnio około trzech razy), biorąc za kryterium liczbę zawieranych na nich transakcji. Zakres przestrzenny badań obejmuje dwa miasta: Poznań i Wrocław. Wybór ten podyktowany jest faktem, że wskaźniki charakteryzujące rynek mieszkaniowy w Poznaniu oraz Wrocławiu charakteryzują się podobnymi poziomami. Dlatego też podjęto próbę sprawdzenia czy na tendencje w zakresie kształtowania się cen, zachodzące na lokalnych rynkach mieszkaniowych, w taki sam sposób wpływają wahania koniunkturalne w gospodarce.

INFLUENCE OF BUSINESS CYCLE ON LOCAL HOUSING MARKETS

Radosław Trojanek

Department of Microeconomics

Poznań University of Economics

e-mail: r.trojanek@ae.poznan.pl

Key words: *residential market, house price fluctuations, business fluctuations*

Abstract

The main aim of the paper is to identify the influence of business cycle in Poland on dwelling's price fluctuations on the secondary housing market in the years 1997- 2010 in Poznań and Wrocław. The subject scope results from the aim of the paper and includes price fluctuations on the secondary housing market, involving both property rights and cooperative property rights for private accommodation. In this research only dwellings located in multifamily buildings are analyzed. The time scope involves the period of 1997 - 2010 and is connected with the scope of empirical research on flat price level. Spatial scope of the research involves Poznań and Wrocław. The paper is divided into three parts. In the first part the time series components are analyzed. Then the methods of business cycles analysis are applied to house prices fluctuations on the local markets. The third part of the paper contains analysis of influence of business cycle on fluctuation of flat's prices on local markets in Poznań and Wrocław in the years 1997-2010.

STAWKI DZIERŻAWY GRUNTÓW KOMUNALNYCH NA TLE STAWEK RYNKOWYCH

Maria Trojanek

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
e-mail: mariatrojanek@wp.pl*

Słowa kluczowe: stawki dzierżawy, gospodarka nieruchomościami, rynkowe stawki dzierżawy

Głównym (strategicznym) celem gospodarki nieruchomościami, stanowiącymi mienie gminy, jest efektywne wykorzystanie nieruchomości gminnych w procesie wykonywania zadań publicznych przez gminę, tzn. zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty przez dostarczanie lokalnych dóbr publicznych. Cele szczegółowe gospodarki nieruchomościami są zróżnicowane w odniesieniu do funkcji przez te nieruchomości pełnionych. Nieruchomości komunalne mogą bowiem służyć do:

- realizacji ustawowych zadań gminy (będą to funkcje o charakterze administracyjnym i użyteczności publicznej),
- generowania strumieni dochodów jednorazowych (sprzedaż) bądź okresowych (np. czynsze dzierżawy, najmu),
- realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, bądź tworzyć rezerwę pod realizację celów rozwojowych w przyszłości.

Drugim z obszarów gospodarki nieruchomościami w gminie są działania dotyczące nieruchomości zlokalizowanych na jej obszarze, a stanowiących mienie innych podmiotów. Oddziaływanie gminy w tym obszarze aktywności ma charakter pośredni, w odróżnieniu do gospodarki nieruchomościami stanowiącymi mienie gminy. Gmina występuje wówczas w roli lokalnego gospodarza terenu, podmiotu polityki przestrzennej i polityki lokalnego rozwoju a gospodarka nieruchomościami stanowi jeden z elementów zintegrowanej i spójnej polityki rozwojowej.

Strategicznym celem gospodarki nieruchomościami nakierowanej na ten zasób nieruchomości jest kształtowanie i rozwój lokalnej przestrzeni zgodnie z celami rozwojowymi układu lokalnego określonymi w strategii rozwoju gminy i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, tak by zapewnić optymalne funkcjonowanie lokalnego układu społeczno – gospodarczego, zgodnie z zasadami rozwoju zrównoważonego. Gospodarka nieruchomościami generuje znaczną część dochodów budżetowych gminy. Wśród dochodów budżetowych gminy część dochodów związana jest w sposób bezpośredni lub pośredni z prowadzoną przez władze lokalne gospodarką nieruchomościami.

Nieruchomości położone na obszarze gminy, będące składnikami mienia komunalnego, jak i stanowiące własność osób innych podmiotów, stanowią dla gmin ustawowe źródło dochodów. Dochody uzyskiwane przez gminy z gospodarki nieruchomościami pochodzą z różnych źródeł i mają zróżnicowany charakter. W literaturze przedmiotu występuje wiele klasyfikacji tych dochodów³. Z punktu widzenia tematyki rozważań najbardziej przydatne wydaje się kryterium podmiotowe, pozwalające na wyróżnienie:

- dochodów z nieruchomości stanowiących własność gminy,
- dochodów z nieruchomości stanowiących własność innych podmiotów.

Wśród pierwszej grupy można wyróżnić dochody pochodzące z udostępniania praw do nieruchomości komunalnych innym podmiotom (np. sprzedaż, oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, itp.) bądź z tytułu możliwości korzystania z nieruchomości komunalnych (np. czynsze dzierżawy, najmu, opłaty, itp.).

Ze względu na przedmiot rozważań, z tej grupy dochodów przedmiotem analizy w opracowaniu są stawki dzierżawy gruntów. Pozostałe grupy dochodów nie stanowią przedmiotu rozważań.

³ Por. m. in.: A. Borodo, Samorząd terytorialny. System prawno finansowy, Wyd. Lexis Nexis, Warszawa 2004, s. 129-132; L. Patrzalek, Finanse samorządu terytorialnego, Wyd. AE we Wrocławiu, Wrocław 2004, s. 108-109; E. Ruśkowski, J. M. Sałachna, Finanse lokalne po akcesji, wyd. 2, Oficyna Wolter Kluwer business, Warszawa 2007, s. 152-154; M. Dylewski, B. Filipiak, M. Gorzałczyńska - Koczkodaj, Finanse samorządowe. Narzędzia. Decyzje. Procesy, Wyd. PAN, Warszawa 2006, s.84; T. M. Łaguna, Aktywne gospodarowanie nieruchomościami szansą zwiększenia wpływów dla budżetów gmin, [w:] Finanse publiczne w skali lokalnej i regionalnej, red. M. Adamowicz, wyd. SGGW, Warszawa 2002, s. 441-443; M. Miszczak, System podatków i opłat samorządowych w Polsce, Wyd. C. H. Beck, Warszawa 2009, s. 18-42; J. Cymerman, System opłat od nieruchomości, Olsztyn 2009, s.12

LEASE RATES OF COMMUNITY-OWNED LAND VS MARKET RATES

Maria Trojanek

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
e-mail: mariatrojanek@wp.pl*

Abstract:

Land lease is a form of property use that lasts for a fixed period of time, and is alternative to sale or perpetual usufruct right.

For some group of subjects (investors) land lease is a form of land management enabling carrying out of an investment (running business) for certain period of time. The lessee should take into account the periodical nature of benefits while assessing profitability. On the other hand, commune (land owner) does not bear costs connected with property maintenance, security, and gains temporary revenues in the period of land lease. The land types which are most often leased are the ones whose destined purpose (i.e. land use) is different (they constitute the stock of land to be used for public purpose in the future) or is not defined at all (due to lack of the study of land use and development).

Lease rates of commune-owned land are lower than rates of land owned by other subjects. The commune's policy is to gradually increase lease rates for commercial land on the basis of market lease rates and market environment. Part of the leased land has had the rates on an unchanged level for many years (for example: land leased for agricultural purpose, as well as areas occupied by markets).

The above-mentioned circumstances indicate that in the process of establishing communal land lease rates, market mechanism does not always play an important role. However, both the owner and lessee's interest should be taken into account.

In the light of the above, it is more and more advisable to prepare a local strategy for commune property management, especially within land lease policy.

ANALYSIS OF REAL ESTATE MARKETS WITH THE USE OF THE ROUGH SET THEORY

Małgorzata Renigier-Biłożor

*University of Warmia and Mazury in Olsztyn
Department of Land Management and Regional Development
e-mail: malgorzata.renigier@uwm.edu.pl*

Key words: *real estate market, rough set theory, classification of the efficiency of real estate markets.*

Abstract

The objective of this study was to determine the efficiency (and/or quality) of real estate markets with the use of the rough set theory. Data collected on selected real estate markets in Poland in 2009 – 2010 were classified in view of: population, unemployment rate, average gross monthly wages, area in square kilometers, average price per square meter of apartment, and number of real estate transactions.

The above data were used to develop a method for a simplified classification of the efficiency of real estate markets, based on the rough set theory. The rough set theory was chosen for the analysis of real estate markets since it accounts for the specific nature of real estate data which are highly specific, fuzzy, inaccurate and diverse, both quantitatively and qualitatively. The results of the study support the verification of the potential and actual efficiency of the analyzed real estate markets.

ANALIZA RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI Z WYKORZYSTANIEM TEORII ZBIORÓW PRZYBLIŻONYCH

Małgorzata Renigier-Biłozor

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

Słowa kluczowe: *rynek nieruchomości, teoria zbiorów przybliżonych, klasyfikacja sprawności rynków nieruchomości*

Streszczenie

W artykule podjęto próbę zbadania sprawności (i/lub jakości) rynków nieruchomości z wykorzystaniem metody opartej na teorii zbiorów przybliżonych. W opracowaniu wykorzystano informacje zebrane na wybranych rynkach nieruchomości w Polsce w latach 2009-2010, klasyfikując je pod względem danych tj.: liczba ludności, stopa bezrobocia, średnia płaca, powierzchnia, średnia cena lokalu mieszkalnego za m², liczba rzeczywistych transakcji dla nieruchomości mieszkaniowych.

Uwzględniając powyższe dane opracowano metodologię uproszczonej klasyfikacji sprawności rynków nieruchomości wykorzystując teorię opartą na zbiorach przybliżonych. Teoria ta została wybrana do analizy rynków nieruchomości z uwagi na to, że jej geneza zakłada aplikację jej dla danych specyficznych, rozmytych, mało precyzyjnych i zróżnicowanych ilościowo oraz jakościowo. Efektem przeprowadzonych badań jest weryfikacja potencjalnej oraz rzeczywistej sprawności analizowanych rynków nieruchomości.

MODELE REGRESJI LINIOWEJ Z CZYNNIKIEM AUTOKORELACJI W ANALIZIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Janusz Dąbrowski

*Stowarzyszenie Naukowe im. Stanisława Staszica
Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Jarosławiu
im. ks. Bronisława Markiewicza
e-mail: geo-staszic@wp.pl, jd@pwszjar.edu.pl*

Słowa kluczowe: *autokorelacja, analiza otoczenia rynku nieruchomości.*

Streszczenie

Badanie rynku nieruchomości i prognozę ceny nieruchomości możemy wykonywać różnymi narzędziami statystycznymi. Wśród wielu możliwości bardzo ciekawym podejściem jest wykorzystanie modeli z autokorelacją. Modele statystyczne z czynnikiem autokorelacji ze względu na założenia wstępne są rzadko stosowane w naukach ścisłych. W naukach medycznych i przyrodniczych autokorelacja znajduje częste zastosowanie do badań naukowych. Artykuł przybliży możliwość wykorzystania modeli z autokorelacją dla celów analizy i wyceny nieruchomości. Rozważania oparte są na danych z atrakcyjnych rynków nieruchomości (Warszawa, Kraków) w latach 1999-2008. Dzięki zastosowaniu pakietu Statistica wykonanie zaawansowanej techniki i metody analizy rynku nieruchomości pozwoliło na uzyskanie zadawalającej wiarygodności prognozy cen nieruchomości.

THE MODELS WITH THE AUTOCORRELATION FACTOR FOR THE ANALYSIS OF THE MARKET OF THE REAL ESTATE MARKET VALUE

Janusz Dąbrowski

The State School of Higher Vocational Education in Jarosław

e-mail: geo-staszic@wp.pl, jd@pwszjar.edu.pl

Key words: *autocorrelation, the analysis of the real estate market surroundings*

Abstract

The real estate market research and the anticipation of real estate price can be done with many different statistical tools. Among many possibilities a very interesting approach uses the models with autocorrelation. Statistical models with the autocorrelation factor are rarely used in sciences due to their preliminary assumptions. In medical science as well as in natural science autocorrelation is very often used in research. The present article presents the possibility of using the models with autocorrelation for the purpose of analysing valuation of the real estate. The considerations are based on data from attractive real estate markets (Warszawa, Kraków) in the years 1999-2008. Thanks to using the Statistica package the preparation of the advanced technique and the method of the real estate market analysis allowed to receive satisfactory reliability of the anticipation of the real estate prices.

NIERUCHOMOŚĆ W ZASOBACH PRZEDSIĘBIORSTWA - POTENCJAŁ DO WYKORZYSTANIA

Rafał Wolski

*Katedra Ekonomii Przemysłu i Rynku Kapitałowego
Uniwersytet Łódzki
e-mail: rwolski@uni.lodz.pl*

Magdalena Załęczna

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Łódzki
e-mail: mzaleczna@uni.lodz.pl*

Słowa kluczowe: *zarządzanie kapitałem, przedsiębiorstwo, płynność, nieruchomości, inwestycje*

Streszczenie

W nowoczesnej gospodarce zasoby kapitałowe odgrywają kluczową rolę w generowaniu przychodów przedsiębiorstw. Odpowiednie wykorzystanie posiadanych aktywów może zwiększyć zyskowność, jednak nieodpowiednia gospodarka aktywami może doprowadzić do upadłości przedsiębiorstwa. W tym kontekście wydaje się kluczowym, by menedżer finansowy wykorzystał wszystkie dostępne możliwości pozyskania gotówki i wykorzystania jej w bieżących zadaniach spółki. Nieruchomości mogą być dobrym zabezpieczeniem kredytów, wyleasingowane mogą zwiększać płynność przez bezpośredni dopływ gotówki. To rola nie do przecenienia. Autorzy postanowili sprawdzić czy przedsiębiorstwa wykorzystują nieruchomości do podwyższenia płynności, czy też ich potencjał pozostaje niedoceniony.

REAL ESTATE IN COMPANIES RESOURCE - POTENTIAL TO USE

Rafał Wolski

*Chair of Industrial Economics and Capital Market
Uniwersytet Łódzki
e-mail: rwolski@uni.lodz.pl*

Magdalena Załączna

*Chair of Investments and Real Estate
Uniwersytet Łódzki
e-mail: mzaieczna@uni.lodz.pl*

Key words: *financial management, company, liquidity, real estate, investment*

Abstract

In a modern economy, capital resources play a key role in generating companies revenue. Appropriate use of their assets can increase the profitability. However, inadequate management of assets could lead to bankruptcy. The experience of developed economies indicate that the appropriate corporate real estate management can improve the liquidity. The present study aimed to verify whether this is the case in Poland. Studies have shown that companies in Poland had not been using the real estate potential. With the increase in the share of tangible fixed assets as whole decreased liquidity.

OPTYMALIZACJA STRUKTURY PORTFELA INWESTYCYJNEGO LAND DEVELOPERA

Jarosław Szreder

Katedra Zarządzania,

Wyższa Hanzeatycka Szkoła Zarządzania w Słupsku

e-mail: jszreder@apion.pl

Słowa kluczowe: *inwestycje gruntowe, portfel inwestycyjny, land developer*

Streszczenie

W artykule, autor - na podstawie własnych kilkuletnich doświadczeń w dziedzinie inwestowania w nieruchomości gruntowe - podjął próbę omówienia najważniejszych zagadnień związanych z ich dywersyfikacją. W opracowaniu podjęto próbę wykazania słuszności tezy, iż wielokryterialna dywersyfikacja inwestycji w nieruchomości gruntowe ma podstawowe znaczenie dla zbudowania optymalnego portfela inwestycyjnego land developera. W początkowej części artykułu omówiono niektóre z rodzajów przedsięwzięć typu land development. W dalszej części przedstawiono możliwe rodzaje dywersyfikacji oraz omówiono ich wady i zalety.

OPTIMIZATION OF INVESTMENT PORTFOLIO STRUCTURE OF LAND DEVELOPER

Jarosław Szreder

*Department of Management,
Hanseatic Higher School of Management in Słupsk
e-mail: jszreder@apion.pl*

Key words: *land investment, portfolio investment, land developer*

Abstract

In this article, the author – who has many years own practical experience in the field of investment in land and property - has attempted to discuss key issues related to their diversification. In an attempt to demonstrate the theory that the diversification of investments in multi-criteria land properties is essential to build an optimal portfolio of investments for a land developer. In the initial part of the article the author discusses some of the types of land development joint ventures. This section proposes some examples of diversification that could be undertaken by a property developer and discusses their advantages and disadvantages.

WPŁYW KLIMATU AKUSTYCZNEGO NA PROCES KREOWANIA PRZESTRZENI MIEJSKIEJ

Kinga Szopińska

*Katedra Geomatyki, Geodezji i Gospodarki Przestrzennej
Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy w Bydgoszczy
e-mail: k.szopinska@utp.edu.pl*

Słowa kluczowe: *ład przestrzenny, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
mapa akustyczna*

Streszczenie

Analizując proces tworzenia przestrzeni miejskiej można stwierdzić brak kompleksowych badań środowiska uwzględniających problem klimatu akustycznego. Tryb postępowania przy tworzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) obejmuje jedynie ogólną diagnozę środowiska bez podawania mierzalnych wielkości negatywnego oddziaływania zanieczyszczeń, w tym poziomu hałasu.

Celem artykułu jest przedstawienie problematyki wpływu klimatu akustycznego na proces tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wykorzystaniem mapy akustycznej. Mapa ta daje możliwość całościowej oceny stopnia zagrożenia terenów miejskich hałasem, określa jego przyczyny oraz przedstawia prognozy zmian jego poziomu. Ponadto zaproponowano etapy realizacji MPZP z uwzględnieniem mapy akustycznej, jako narzędzia wspomagającego określanie poziomu hałasu środowiskowego.

INFLUENCE OF ACOUSTIC CLIMATE ON CREATION PROCESS OF URBAN SPACE

Kinga Szopińska

*Department of Geomatics, Geodesy and Spatial Economy
University of Technology and Life Sciences in Bydgoszcz
e-mail: k.szopinska@utp.edu.pl*

Key words: *spatial order, local development plan, acoustic map*

Abstract

Analysis of urban space creation shows the lack of comprehensive environmental studies of acoustic climate. Creation procedure of local development plan includes only general diagnosis of the environment without giving sizes of the negative effects of pollutants, including sound level.

The article presents problems of acoustic climate impact on the process of creating local development plans with use acoustic map. This map provides an overall opinion of degree of risk of urban noise pollution, determine its causes and shows forecasts of sound level changes. Also suggest stages of local development plan implementation including acoustic map – helpful instrument specifying environmental sound level.

ISSN 1733-2478
ISBN 978-83-61564-44-7

