

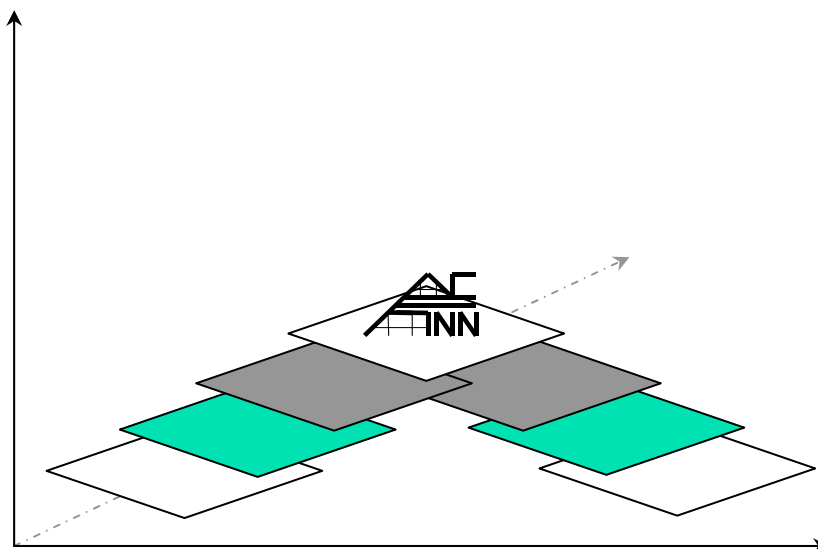
VOLUME 19 NUMBER 4

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 4

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 978-83-61564-56-0

TNN, Olsztyn 2011 r.

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	-	5
1. Instytucjonalizacja obsługi gospodarki nieruchomościami w Polsce przez przedstawicieli licencjonowanych zawodów <i>Adam Nalepka</i>	-	7
2. Odpowiedzialność zawodowa w zarządzaniu i pośrednictwie w obrocie nieruchomościami jako ramy działalności w zakresie gospodarowania nieruchomościami <i>Piotr Tomski</i>	-	9
3. Kataster nieruchomości jako podstawa systemu informacji przestrzennej wspomagającego gospodarowanie nieruchomościami <i>Jadwiga Konieczna, Agnieszka Trystuła</i>	-	11
4. Pojęcie interesu prawnego w uzyskaniu danych osobowych o właścicielach gruntów, budynków i lokali wykazanych w katastrze nieruchomości <i>Dariusz Felcenloben</i>	-	13
5. Ewolucja potencjału systemu katastru nieruchomości w Polsce w świetle założeń Międzynarodowej Federacji Geodetów (FIG) <i>Agnieszka Dawidowicz, Ryszard Żróbek</i>	-	15
6. Wykorzystanie katastru w procesach gospodarowania nieruchomościami <i>Justyna Jasiołek</i>	-	17
7. Znaczenie informacji i informatyki w procesie gospodarowania nieruchomościami w zasobach publicznych <i>Krystyna Celarek</i>	-	21
8. Analiza prawno-porównawcza opłat adiacenckich oraz opłaty planistycznej <i>Monika Anna Ziniewicz</i>	-	23
9. Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości na terenie miasta Wrocławia <i>Maria Hełdak, Agnieszka Stacherzak</i>	-	25
10. Specyfika gospodarki nieruchomościami na przykładzie Białorusi <i>Anna Banaszek</i>	-	27

11. Data mining in property appraisal	- 29
<i>Grzegorz Krzykowski, Barbara Majewska</i>	
12. Identyfikacja podobieństwa nieruchomości	- 31
<i>Jacek Zyga</i>	
13. Problematyka przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	- 33
<i>Aleksandra Szabat, Piotr Parzych, Janusz Dąbrowski</i>	
14. Analiza procesu przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele inwestycyjne	- 37
<i>Anita Kwartnik-Pruc, Jarosław Bydłosz, Piotr Parzych</i>	
15. Specyfika wyceny szkód po wystąpieniu klęski żywiołowej	- 39
<i>Katarzyna Kocur-Bera</i>	
16. Odszkodowania za nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne	- 41
<i>Łukasz Śliwiński</i>	
17. Problematyka wyceny nieruchomości, na których lokalizowane są linie napowietrzne najwyższych napięć	- 43
<i>Anna Stankowska, Marek Szuba</i>	

WPROWADZENIE

Ustawa o gospodarce nieruchomościami ustanowiła trzy zawody do obsługi podmiotów podejmujących działania w sferze nieruchomości: uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, licencjonowanego pośrednika i zarządcę nieruchomości.

Artykuł otwierający czwarty i ostatni w 2011 roku numer Studiów i Materiałów TNN jest poświęcony analizie jakościowej i ilościowej funkcjonowania przedstawicieli tych grup zawodowych. Tematykę tę kontynuuje Autor następnego artykułu podkreślając znaczenie odpowiedzialności zawodowej w zarządzaniu i pośrednictwie w obrocie nieruchomościami. Obszerną część treści tego numeru obejmuje problematyka katastru nieruchomości, jako źródła informacji i podstawy systemu informacji przestrzennej wspomagającego procesu gospodarowania nieruchomościami. Ten podstawowy zbiór informacji o przedmiocie gospodarowania rozważany jest zarówno w aspekcie udostępniania danych w nim zawartych jak i w aspekcie prawnym i technologicznym rozwoju systemu (systemów). Ewolucja potencjału rozwoju tego systemu została ukazana w świetle założeń przygotowanych przez FIG.

Ważnym źródłem dochodu budżetów gmin są opłaty adiacenckie, których dotyczą dwa kolejne artykuły zawierające analizę porównawczą tych opłat i opłaty planistycznej oraz opis poboru opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

Część dotyczącą szeroko pojętej gospodarki nieruchomościami zamyka artykuł przedstawiający specyfikę gospodarowania tym ważnym składnikiem majątku na Białorusi.

Autorzy kolejnych opracowań podają propozycje zastosowania metod statystycznych Data Mining w wycenie nieruchomości oraz alternatywnej w stosunku do ustawowej definicji nieruchomości podobnej.

Warto także zwrócić uwagę na rozważania dotyczące metodyki ustalania wysokości odszkodowań z tytułu poniesionych szkód na nieruchomościach.

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

INSTYTUCJONALIZACJA OBSŁUGI GOSPODARKI NIEUCHOMOŚCIAMI W POLSCE PRZEZ PRZEDSTAWICIELI LICENCJONOWANYCH ZAWODÓW

Adam Nalepka

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

Słowa kluczowe: *gospodarowanie nieruchomościami, pośrednik w obrocie nieruchomościami, zarządca nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy, instytucjonalizacja usług.*

Streszczenie

Ustawa o gospodarce nieruchomościami wprowadziła trzy licencjonowane zawody związane z obsługą sfery nieruchomości: pośrednika w obrocie nieruchomościami, zarządcę nieruchomości i rzeczoznawcę majątkowego. Ciekawym problemem jest instytucjonalizacja świadczenia usług przez pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości oraz rzeczoznawców majątkowych.

Za cel opracowania przyjęto ustalenie stanu organizacyjnego podmiotów świadczących licencjonowane usługi związane z gospodarowaniem nieruchomościami.

INSTITUTIONAL FORMS OF PROFESIONAL SERVING REAL ESTATE MARKET IN POLAND

Adam Nalepka

Department of Real Estate and Investment Economics

Cracow University of Economics

e-mail: nalepkaa@uek.krakow.pl

Keywords: real estate management, real estate broker, real estate manager,
property valuer, institutional forms

Abstract

According to Act on Real Estate Management (August 21, 1997) there are three type of professional licenses on Polish real estate market: property valuer licenses, real estate broker licenses and real estate manager licenses. The main objective of this paper is to demonstrate the organizational forms of services provided by this three group of professionals in Poland.

**ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZAWODOWA
W ZARZĄDZANIU I POŚREDNICTWIE W OBRODZIE
NIERUCHOMOŚCIAMI JAKO RAMY DZIAŁALNOŚCI
W ZAKRESIE GOSPODAROWANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI**

Piotr Tomski

*Katedra Mikroekonomii, Inwestycji i Nieruchomości
Wydział Zarządzania, Politechnika Częstochowska
email: tomskip@wp.pl*

Słowa kluczowe: *zarządzanie nieruchomościami, pośrednictwo w obrocie
nieruchomościami, odpowiedzialność*

Streszczenie

W opracowaniu zaprezentowano podstawy prawne odpowiedzialności zarządcy nieruchomości i pośrednika oraz katalog kar przewidzianych za naruszenie wymogów stawianych realizacji tej aktywności gospodarczej. Opracowanie jest syntetycznym zarysem wyników studiów literaturowych oraz analizy obowiązujących aktów prawnych, przeprowadzonych w celu prezentacji aspektów organizacyjno – prawnych, stanowiących punkt odniesienia dla zarządców, pośredników oraz przedsiębiorców realizujących swoje cele w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

PROFESSIONAL RESPONSIBILITY IN PROPERTY MANAGEMENT AND REAL ESTATE BROKERAGE AS A FRAMEWORK OF BUSINESS ACTIVITY

Piotr Tomski

Katedra Mikroekonomii, Inwestycji i Nieruchomości

Wydział Zarządzania, Politechnika Częstochowska

email: tomskip@wp.pl

Keywords: *property management, real estate brokerage, responsibility*

Abstract

The paper presents the legal grounds for professional responsibility of a property manager and a real estate agent as well as the list of penalties provided for violation of requirements involved in realization of this kind of business. The research is a concise outline of the results of literature studies and the analysis of the acts of law in force. It was conducted to present the organizational and legal aspects being a point of reference for property managers, real estate agents and entrepreneurs conducting their businesses in the area of real estate.

KATASTER NIERUCHOMOŚCI JAKO PODSTAWA SYSTEMU INFORMACJI PRZESTRZENNEJ WSPOMAGAJĄCEGO GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Jadwiga Konieczna, Agnieszka Trystuła

Katedra Katastru i Zarządzania Przestrzenią

Uniwersytet Warmiński – Mazurski w Olsztynie

e-mail: *jadwiga.konieczna@uwm.edu.pl, agnieszka.trystula@uwm.edu.pl*

Słowa kluczowe : *kataster nieruchomości, system informacji przestrzennej,
gospodarowanie nieruchomościami, analizy przestrzenne*

Streszczenie

W procesie gospodarowania zasobem nieruchomości szybki i bezpośredni dostęp do różnego rodzaju danych o przestrzeni jest potrzebny. W Polsce istnieje szereg rejestrów publicznych oraz opracowań kartograficznych, które stanowią rzetelne i wiarygodne źródła koniecznych danych, lecz osobno nie są w stanie zaspokoić wszystkich potrzeb związanych z informacją o terenie. Rozproszenie danych po wielu lokalizacjach powoduje, że dotarcie do nich jest czasochłonne, a ich właściwa interpretacja bywa utrudniona m.in. ze względu na różny format zapisu danych.

W opracowaniu przedstawiono propozycję scentralizowanej architektury bazy danych SIP wspomagającej gospodarowanie nieruchomościami ze szczególnym omówieniem katastru nieruchomości jako jednego z głównych źródeł jej zasilania.

Ponadto zaprezentowano przykładowe analizy przestrzenne – typowe dla technik SIP – w procesie gospodarowania nieruchomościami. Podstawę zaproponowanych analiz stanowiły geometryczne warstwy tematyczne oraz atrybutowe bazy danych dotyczące określonych nieruchomości. Wyniki analiz zostały wyprowadzone w postaci nowych warstw tematycznych (map tematycznych) oraz raportów tabelaryczno – opisowych, które dotyczyły szczegółowej charakterystyki nieruchomości odnośnie m.in. ich rodzaju, stanu prawnego, oznaczenia według katastru nieruchomości, przeznaczenia w dokumentach planistycznych, uzbrojenia terenu czy uwarunkowań przyrodniczych.

THE CADASTRE AS A BASIC OF SPATIAL INFORMATION SYSTEM SUPPORTING REAL ESTATE

Jadwiga Konieczna, Agnieszka Trystuła

Department of Cadastre and Spatial Management

University of Warmia and Mazury in Olsztyn

e-mail: *jadwiga.konieczna@uwm.edu.pl, agnieszka.trystula@uwm.edu.pl*

Key words: *cadastre, spatial information system, real estate management,
spatial analyses*

Abstract

In the process of managing property resources, rapid access to various types of space-related data is importance. In Poland, there is a range of public registers and cartographic documents which are reliable and credible sources of necessary data, but each of them separately cannot satisfy all needs related to information about the area. Since the data are dispersed throughout many locations, access to them is time consuming and their proper interpretation can be difficult, e.g. due to different data recording formats.

The study presents a proposition involving a centralized architecture of a SIS database supporting property management, with particular focus on property cadastre as one of the main sources feeding the database.

Additionally, the study presents examples of spatial analyses – typical for SIS techniques – in the property management process. The proposed analyses were based on a geometrical thematic layer and attribute databases concerning particular properties. The results of analyses were derived in the form of new thematic layers (thematic maps) and tabular-descriptive reports referring to detailed characteristics of the properties as regards their type, legal status, designation according to the property cadastre and its intended use in planning documents, utilities or natural factors, etc.

POJĘCIE INTERESU PRAWNEGO W UZYSKANIU DANYCH OSOBOWYCH O WŁAŚCICIELACH GRUNTÓW, BUDYNKÓW I LOKALI WYKAZANYCH W KATASTRZE NIERUCHOMOŚCI

Dariusz Felcenloben

*Instytut Geodezji i Geoinformatyki
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu
e-mail: felcen@powiat.klodzko.pl*

Słowa kluczowe: *kataster nieruchomości*

Streszczenie

W prezentowanym artykule przedstawione zostało zagadnienie prawne dotyczące zasad udostępniania z katastru nieruchomości informacji zawierających dane osobowe podmiotów, którym przysługują określone prawa rzeczowe do wykazanych w rejestrze nieruchomości (działek ewidencyjnych). W analizowanym kontekście dokonano interpretacji pojęcia „interesu prawnego”, jako formalnego warunku uzasadniającego wydanie przez organ rejestrowy, w formie zaświadczenia (wypisu), informacji z operatu ewidencyjnego zawierających dane osobowe właściciel nieruchomości, z wniosku i na rzecz osoby, której prawa te nie przysługują. Zdarzające się w praktyce przypadki, uzasadniające konieczność odmowy wydania, żądanych przez wnioskodawcę danych, sprawiają, iż koniecznym staje się, dla ich wyjaśnienia, przedstawienie uwarunkowań prawnych regulujących omawianą problematykę. W szczególności przypadki te dotyczą realizacji żądań wydania danych o nieruchomościach zgłaszanych przez wierzycieli poszukujących majątków swych dłużników.

CONCEPT OF LEGAL INTEREST IN OBTAINING PERSONAL INFORMATION ABOUT THE OWNERS OF LAND, BUILDINGS AND PREMISES SHOWN IN THE REAL ESTATE CADASTRE

Dariusz Felcenloben

*Institute of Geodesy and Geoinformatics,
Wrocław University of Environmental and Life Sciences,
e-mail: felcen@powiat.klodzko.pl*

Key words: *real estate cadastre*

Abstract

In this article a question of law was presented concerning the rules for sharing the real estate cadastre information containing personal data entities, which have certain rights in property to the real estates shown in the real estate register (plots of land). In the context of the analysis an interpretation was made of the concept of "legal interest" as a formal condition to justify the issuing of information including personal data of the property owner from the identification report by the registration body, in the form of a certificate (an extract), on the request and behalf of person that doesn't have the rights to do so. Cases occurring in practice that justify necessity of refusal issuing data requested by the applicant, cause, that it becomes necessary to present legal conditions governing the issues discussed to clarify them. In particular, these cases concern requests to issue the information about property reported by creditors seeking assets of their debtors.

EWOLUCJA POTENCJAŁU SYSTEMU KATASTRU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE W ŚWIETLE ZAŁOŻEŃ MIĘDZYNARODOWEJ FEDERACJI GEODETÓW (FIG)

Agnieszka Dawidowicz, Ryszard Żróbek

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

Słowa kluczowe: *potencjał katastru nieruchomości, ewolucja systemu, modernizacja*

Streszczenie

Ostatnie kilkanaście lat rozwoju technologii informacji przestrzennej oraz rozwoju zasad i teorii równowagi przestrzennej (ład przestrzennego), jak również nasilenie zjawisk takich jak: globalizacja, urbanizacja, ubóstwo, niedostatek żywności, zmiany klimatyczne, kataklizmy przyrodnicze (powodzie, trzęsienia ziemi, wybuchy wulkanów, emisje pyłów i gazów itp.), potrzeba wizualizacji 3D/4D w czasie rzeczywistym, dążenie do standaryzacji/normalizacji danych oraz interoperacyjność znacząco wpłynęły na potrzebę rozwoju domeny katastralnej. Zjawiska te przyczyniły się do tworzenia nowych wizji i ról katastru takich jak: uniwersalne katastry wielozadaniowe, systemy administracji gruntów - LAS, Kataster 2014, CCDM/LADM, SDI - INSPIRE, 3D/4D Katastry, Obiektowo Zorientowane Katastry, Katastry Globalne, Katastry Organiczne - ekologiczny model środowiska naturalnego (BENNETT I IN. 2010).

W niniejszym opracowaniu przedstawiono dynamikę zmian, jaka nastąpiła w polskim katastrze nieruchomości od 1989 r. w oparciu o analizę istotnych rozwiązań krajowych i zagranicznych (w tym opracowania FIG i GUGiK). Zwrócono uwagę na kierunki rozwoju systemów katastralnych oraz wpływ dokonań FIG na doskonalenie wybranych procedur.

THE EVOLVING ROLE OF POLISH CADASTRAL SYSTEM IN THE LIGHT OF THE ASSUMPTIONS INTERNATIONAL FEDERATION OF SURVEYORS (FIG)

Agnieszka Dawidowicz, Ryszard Żróbek

*Department of Land Management and Regional Development
University of Warmia and Mazury in Olsztyn*

e-mail: *agnieszka.dawidowicz@uwm.edu.pl, rzrobek@uwm.edu.pl*

Key words: cadastre potential, evolution of system, modernization

Abstract

Last several years of development of spatial information technology and the development of principles and theories of spatial equilibrium (the spatial order), as well as the severity of phenomena such as globalization, urbanization, poverty, food shortage, climate change, natural disasters (floods, earthquakes, volcanoes, dust and gas emissions, etc.) the need visualization 3D/4D real-time, the desire to standardize/normalize the data, and interoperability have accelerated the need for the development of the cadastral domain. These developments helped to create new visions and roles of the cadastre, such as: universal multi-purpose cadastral, land administration systems - LAS, Cadastre 2014, CCDM / LADM, SDI - INSPIRE, 3D/4D cadastres, Object-Oriented cadastres, land registers Global, cadastres Organic - ecological model of the environment (Bennett et al. 2010).

This paper describes the dynamics of change which has occurred in the Polish cadastre since 1989 based on an analysis of relevant national and international arrangements (including the development and GUGiK FIG). Drew attention to the directions of development of cadastral systems and the impact on the improvement of FIG achievements of selected procedures.

WYKORZYSTANIE KATASTRU W PROCESACH GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI¹

Justyna Jasiołek

Katedra Geomatyki

Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie

e-mail: jasiolek@agh.edu.pl

Słowa kluczowe: *opłata adiacencka, opłata planistyczna, gospodarka nieruchomościami, wartość nieruchomości, kataster*

Streszczenie

Nieruchomościom przypisywane są własności inwestycyjne i ekonomiczne. Można wykorzystać ukryty w nich potencjał dochodowy pod warunkiem rozsądnie zaplanowanych i świadomie podejmowanych działań. Powinny być one skoncentrowane na osiągnięciu możliwie najlepszych korzyści przy jednoczesnym optymalnym wykorzystaniu przedmiotowych nieruchomości. Relacje i procedury mające na celu racjonalne zagospodarowanie otaczającej nas przestrzeni oparte są na informacjach pozyskanych z systemu katastralnego. Sprawnie funkcjonujący kataster jest jedynym i niezastąpionym źródłem kompletnych informacji o nieruchomościach oraz punktem wyjścia dla wszelkich działań realizowanych w ramach procedur planowania oraz gospodarowania przestrzenią. Uskutecznienie zamierzonych zmian w terenie to kwestia pozostająca w zakresie czynności prawnych i geodezyjnych, które również stanowią aspekt gospodarki nieruchomościami.

Gospodarka nieruchomościami, wraz ze wszystkimi jej zawłościami, przejawia się w wielu wymiarach. Na szczególną uwagę zasługują te procesy, których realizacja oznacza nie tylko zmianę stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, ale pociąga za sobą również konsekwencje finansowe.

Procesy, które warto poddać analizie to podział nieruchomości, budowa urządzeń infrastruktury technicznej oraz uchwalenie (bądź zmiana) obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Każda z tych czynności powoduje zmianę wartości nieruchomości. W rezultacie może to być podstawą finansowych obciążeń właścicieli nieruchomości bądź budżetów władz lokalnych.

Dla określenia skutków finansowych, konieczne jest skupienie się na oszacowaniu wartości nieruchomości. Ważne jest, aby właściwie dobrać bazę do wyceny. Również sam sposób określania wartości powinien uwzględniać zamysł

¹ Praca realizowana w ramach badań statutowych Katedry Geomatyki WGGiŚ AGH

ustawodawcy jak też liczne wyroki sądowe uzupełniające luki prawne. Nie mniej istotne jest w tym przypadku również wyeliminowanie czynnika subiektywnego w możliwie najwyższym stopniu.

W pracy podjęto próbę analizy procesów gospodarowania w aspekcie ustalania i pobierania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

ANALYSIS OF CHOSEN PROCESSES OF MANAGING REAL ESTATES IN THE ASPECT OF THE DEVELOPMENT OF THE CADASTRE

Justyna Jasiołek

Department of Geomatics

AGH University of Science and Technology in Krakow

e-mail: jasiolek@agh.edu.pl

Key words: *adjacent payment, planning payment, real estate management, cadastre, real estate value*

Abstract

Investment and economic properties are being assigned to real estates. It is possible to exploit the income potential hidden in them of action under the condition sensibly planned and consciously taken. They should be concentrated on achieving the best benefits possibly at the simultaneous optimal use of object real estates. Relations and procedures being aimed at rational developing the space surrounding us are based on the information acquired from the cadastral system. Efficiently the functioning cadastre is an only and irreplaceable source of the complete information about real estates and a point of departure for all action carried out as part of procedures of planning and managing the space. Completion of planned changes in the field it is a remaining issue in legal and geodetic activities which also constitute the aspect of the real estate management.

Real estate management with all her elaboratenesses manifests itself in many dimensions. These processes are deserving the particular attention which the realization not only means change of the legal and actual state real estates, but behind himself is also resulting in financial consequences. Processes which were being analysed are a division of the real estate, a structure of devices of the technical infrastructure and passing (be change) of local development plan. Every of these activities causes the change of the value of the real estate. As a result it can be a base of financial burdens for property owners or budgets of the local authority.

For determining financial repercussions is necessary concentration on assessing the value of the real estate. It is important in order actually to select the base to the evaluation. Very way of monetary values should also include the idea of the legislator as well as numerous judicial decisions supplementing legal loopholes. Not less in this case also eliminating the subjective factor is significant in possibly the top stair. At the work an attempt of analysis of the consequence of processes of running a farm in the aspect to establish and to take was taken of payments on account of an increase in number of the real estate.

ZNACZENIE INFORMACJI I INFORMATYKI W PROCESIE GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI W ZASOBACH PUBLICZNYCH

Krystyna Celarek

*Katedra Prawa Administracyjnego
Wyższa Szkoła Biznesu w Dąbrowie Górniczej
e-mail: krystynacelarek@poczta.fm*

Słowa kluczowe: *informacja, informatyka, gospodarowanie nieruchomościami*

Streszczenie

Informacja i informatyka to dwa istotne elementy bez których administracja publiczna XXI wieku nie może funkcjonować. Wykorzystanie informacji i informatyki w procesie gospodarowania nieruchomościami w administracji publicznej stanowi gwarancję jawności działań oraz jest czynnikiem pozwalającym na lepsze zarządzanie nieruchomościami.

W niniejszym opracowaniu podjęłam próbę zwrócenia uwagi na znaczenie informacji i informatyki w procesie gospodarowania nieruchomościami przez administrację publiczną, skupiając uwagę na konieczności szerokiego rozumienia pojęcia „informacja” w szczególności poprzez pryzmat możliwości wykorzystania rozwiązań informatycznych w procesie zapewnienia jawności, przejrzystości działań administracji, a nie wyłączenie skupianie się na obowiązkach informacyjnych wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

THE IMPORTANCE OF INFORMATION AND INFORMATION TECHNOLOGY IN THE PROCESS OF MANAGEMENT OF PUBLIC REAL PROPERTIES

Krystyna Celarek

The Academy of Business in Dąbrowa Górnicza

e-mail: krystynacelarek@poczta.fm

Key words: *information, information technology, real property management*

Abstract

It is impossible for public administration to efficiently operate without information and information technology in the 21st century. The use of information and information technology in real property administration by public authorities is a guarantee of their transparent operation and an improved property management. In this study, I draw the reader's attention to the importance of information and information technology in the process of real property management conducted by public administration. I focus on the need to understand the concept of "information" broadly, in particular through the prism of opportunities to use IT solutions in the processes ensuring openness and transparency of administrative activities, and not only the fulfilment of information duties defined in the Real Property Management Act.

ANALIZA PRAWNO-PORÓWNAWCZA OPŁAT ADIACENCKICH ORAZ OPŁATY PLANISTYCZNEJ

Monika Anna Ziniewicz

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Wydział Prawa i Administracji

e-mail: ziniewicz.m@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: *decyzja administracyjna, opłata adiacencka, opłata planistyczna, postępowanie administracyjne w gospodarce nieruchomościami*

Streszczenie

Gmina ma za zadanie zaspokajać podstawowe potrzeby społeczności zamieszkującej jej obszar. Na te działania potrzebuje środków finansowych, które musi pozyskiwać. W tym celu gmina została wyposażona przez ustawodawstwo w różne źródła dochodów własnych. W związku z tym jest społecznie sprawiedliwe gdy będzie je pobierała z korzyści osiągniętych przez jej mieszkańców. Jedną z takich korzyści jest wzrost wartości nieruchomości w wyniku konkretnych działań gospodarki nieruchomościami i konkretnych działań planistycznych. Konsekwencją tej korzyści jest ponoszenie przez mieszkańców opłat adiacenckich oraz opłaty planistycznej.

W pracy poddano analizie porównawczej opłaty adiacenckie wraz z opłatą planistyczną. Celem tej analizy jest wskazanie elementów znacznie różnicujących te rodzaje opłat oraz elementów wspólnych. Badania oparto o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) oraz o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p.), które regulują kwestie szeroko pojętego procesu inwestycyjnego.

COMPARATIVE ANALYSIS OF ADJACENT FEES AND PLANNING FEES

Monika Anna Ziniewicz

*Department of Administrative Procedure
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: ziniewicz.m@uwm.edu.pl*

Key words: *administrative decision, adjacent fees, planning fees, administrative proceedings in property management*

Abstract

The municipality aims to meet the basic needs of the communities inhabiting the area. For these activities need funds, which must raise. For this purpose, the municipality has been equipped by the laws of the various sources of income of their own. Therefore, it is socially just when it will be availed of the benefits achieved by its inhabitants. One such benefit is an increase in property value as a result of concrete actions and tangible property management planning activities. The consequence of this advantage is borne by the residents of the adjacent fees and planning fees.

The study analyzed the comparative adjacent fees together with planning fees. The purpose of this analysis is to identify the elements significantly differentiating these types of charges and the common elements. The study was based on the Law of 21 August 1997 on Real Estate (hereinafter u.g.n.) and the Law of 21 March 2003 on Spatial Planning and Development (hereinafter u.p.z.p.), which governs a broad-based investment process.

OPŁATY ADIACENCKIE Z TYTUŁU PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI NA TERENIE MIASTA WROCŁAWIA

Maria Heldak, Agnieszka Stacherzak

Katedra Gospodarki Przestrzennej

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

e-mail: *maria.heldak@up.wroc.pl, agnieszka.stacherzak@up.wroc.pl*

Słowa kluczowe: *opłata adiacencka, podział nieruchomości*

Streszczenie

Celem pracy jest ukazanie praktycznych aspektów poboru opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, na skutek dokonanego podziału.

Opłata adiacencka, jako świadczenia publiczno-prawne, zasila budżet gminy. Istotą jej poboru jest wzrost wartości nieruchomości, przynoszący korzyść majątkową właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania bądź jest zwolniony z obowiązku jej wnoszenia.

Dla realizacji celu pracy dokonano charakterystyki prowadzonych postępowań o ustalenie opłaty w gminie miejskiej Wrocław w latach 2007 – 2009.

Ustalono, że luki w przepisach prawa, niejednoznaczność przesłanek poboru oraz niezrozumiałość czynników kształtujących podstawę wymiaru opłat adiacenckich budzi wiele kontrowersji, utrudniając pracę organu odpowiedzialnego za prowadzenie postępowań w przedmiotowej sprawie.

Wzrost wartości nieruchomości ustalony w operatach szacunkowych na cele naliczenia opłaty, wyniósł średnio w latach 2007-2009 2%, co ze względu na niewielką opłacalność prowadzonych postępowań, skutkuje stosunkowo niewielką ich liczbą. Przy dokonywanych corocznie ok. 600 podziałach w Gminie Miejskiej Wrocław w 2007 przeprowadzono 17 postępowań o naliczenie omawianej opłaty adiacenckiej, w 2008 – 8, a w 2009 – 37 postępowań. Opłatą obciążone zostały głównie nieruchomości położone w strefach peryferyjnych miasta Wrocław, w miejscach planowanego rozwoju przestrzennego.

BETTERMENT LEVIES DUE TO PROPERTY DIVISION IN THE CITY OF WROCŁAW

Maria Heldak, Agnieszka Stacherzak

Katedra Gospodarki Przestrzennej

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

e-mail: *maria.heldak@up.wroc.pl, agnieszka.stacherzak@up.wroc.pl*

Key words: betterment levy, property division

Abstract

Practical aspect of betterment levy charging for a rise in land value due to property division is the main aim of this article. Betterment levy, as public-legal service, supplies commune budget. Essence of levy collection is rise in property value. Rise in property value is a benefit for legal owner or perpetual usufruct user, who paid all fees for the whole period of perpetual usufruct or is released from paying betterment levy fee. According to the main aim of this article analyses of betterment levy establishment were made in Wrocław municipality in period 2007-2009. Administrative unit responsible for calculating betterment levy faced lots of difficulties in proceedings mentioned above. Elements such as: legislation gaps, ambiguity of reasons for calculating fees, misunderstanding in rules of charging betterment levy, are only a few which have influence on administrative division work. Rise in land value estimated in valuer's report was average on the level 2% in 2007-2009. Small profitability of betterment levy proceedings causes not to many carried out proceedings in the city of Wrocław. About 600 property divisions are made in Wrocław municipality every year. Only few of them was carried out in betterment levy proceedings (in 2007 -17 proceedings, in 2008 - 8 proceedings, in 2009 - 37 proceedings). Properties in periphery zone were mainly charged due to betterment levy. Moreover those were properties, which were located in planning spatial development areas.

SPECYFIKA GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI NA PRZYKŁADZIE BIAŁORUSI

Anna Banaszek

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

Słowa kluczowe: *gospodarka, nieruchomość, prawa, system rejestracji nieruchomości*

Streszczenie

W artykule przedstawiono analizę podstaw prawnych gospodarki nieruchomościami na Białorusi. Zaprezentowano ogólną charakterystykę podstawowych aktów prawnych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami z podaniem specyfiki pojęcia nieruchomości oraz praw rzeczowych w obowiązującym porządku prawnym na terenie Republiki Białoruś. Artykuł zawiera krótką charakterystykę systemu organów administracji publicznej, które wykonują zadania w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Następnie zaprezentowano specyfikę białoruskiego systemu rejestracji nieruchomości, praw do nieruchomości oraz transakcji z nimi.

SPECIFICATION OF REAL ESTATE MANAGEMENT EXAMPLE OF BELARUS

Anna Banaszek

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

Key words: management, real estate, law, registration system

Abstract

The article presents analysis of the real estate management legal basis in Belarus. It presents the general characteristics of the basic laws governing real estate management, explains the meaning of the property notion and specifies property rights in the existing legal system in Belarus. The article contains a brief description of the system of public administration bodies that perform tasks in the field of real estate management of the Treasury and local government units. It also describes the specificity of the Belarusian system of property registration, property rights registration and transactions with them.

DATA MINING IN PROPERTY APPRAISAL

Grzegorz Krzykowski

*Institute of Informatics
University of Gdańsk
e-mail: grzegorzkrzykowski@gmail.com*

Barbara Majewska

*Valuer (chartered surveyor)
Pomeranian Valuers Association in Gdańsk,
e-mail: barbarateresamajewska@gmail.com*

Key words: *Data Mining, property appraisal*

Abstract

The research is an attempt at application of statistical methods of Data Mining in comparative approach to property appraisal, on the example of valuation of the undeveloped land intended for a large-scale commercial building development. Effectiveness and efficacy of the Data Mining approach were presented in the analyzed empirical problem. The research was produced on the basis of the opinion delivered for the Regional Court in Słupsk signature act II K 907/07. The opinion was another attempt at estimation of the property value, since previous valuation reports were not sufficiently convincing for both sides of the conflict, because the assumptions made in the traditional methods of appraisal, i.e. the pair-comparison method and the average price adjustment method. Besides, the emphasis was put on the broad application of the Data Mining procedures as an alternative to regressive methods.

DATA MINING IN PROPERTY APPRAISAL

Grzegorz Krzykowski

Institute of Informatics

University of Gdańsk

e-mail: *grzegorzkrzykowski@gmail.com*

Barbara Majewska

Valuer (chartered surveyor)

Pomeranian Valuers Association in Gdańsk,

e-mail: *barbarateresamajewska@gmail.com*

Słowa kluczowe: *Data Mining, property appraisal*

Streszczenie

Praca podejmuje próbę zastosowania metod statystycznych Data Mining w wycenie nieruchomości w podejściu porównawczym na przykładzie wyceny nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod zabudowę wieloprzestrzennym obiektem handlowym. Przedstawiono efektywność i skuteczność podejścia Data Mining w analizowanym zagadnieniu empirycznym. Praca powstała w oparciu o opinię sporządzoną dla Sądu Rejonowego w Słupsku, sygnatura akt. II K 907/07. Opinia stanowiła kolejną próbę oszacowania wartości nieruchomości, gdyż wcześniejsze opracowania nie były dostatecznie przekonujące dla obu stron konfliktu ze względu na przyjęte założenia w tradycyjnych metodach wyceny, tj. metodzie porównywania parami oraz metodzie korygowania ceny średniej. Ponadto zwrócono uwagę na szerokie zastosowanie procedur Data Mining jako alternatywę dla procedur regresyjnych.

IDENTYFIKACJA PODOBIEŃSTWA NIERUCHOMOŚCI

Jacek Zyga

Katedra Geotechniki

Politechnika Lubelska

e-mail: *j.zyga@pollub.pl*

Słowa kluczowe: *nieruchomość, wycena, podobieństwo, analiza*

Streszczenie

W artykule podjęta została próba omówienia kwestia podobieństwa specyficznej grupy rzeczy, jakimi są nieruchomości. Omawiając pojęcie podobieństwa „w ogóle” i podobieństwa w szczególnym odniesieniu do nieruchomości poddano krytycznej analizie jego definicję ustawową i zaproponowano jej wersję alternatywną. Zaproponowano także matematyczne metody oceny podobieństwa zachodzącego pomiędzy nieruchomości wraz z potencjalnym polem ich zastosowań w odniesieniu do potrzeb warsztatowych rzeczoznawcy majątkowego.

RECOGNIZING OF REAL ESTATE SIMILARITY

Jacek Zyga

*Department of Geotechnics
Lublin University of Technology
e-mail: j.zyga@pollub.pl*

Keywords: *Real estate, appraisal, valuation, similarity, analysis*

Abstract

An attempt of discussion the matter of real estate similarity was undertaken in the article. After reviewing references of the notion of the similarity „at all” and after gathering known methods of measuring of similarity the actual legal definition of real estate similarity was subjected to the critical analysis. Next the alternative version of this definition and same particular methods of real estate similarity estimation were proposed with describing the potential field of their uses with reference to valuer’s needs.

PROBLEMATYKA PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

Aleksandra Szabat, Piotr Parzych

Katedra Geomatyki

Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie

e-mail: *aszabat@agh.edu.pl, parzych@agh.edu.pl*

Janusz Dąbrowski

Instytut Inżynierii Technicznej

Państwowa Wyższa Szkoła Techniczno - Ekonomiczna w Jarosławiu

e-mail: *geo-staszic@wp.pl*

Słowa kluczowe: *przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności*

Streszczenie

W obecnej dobie bardzo silnego akcentowania wśród społeczeństwa swoich praw, ważnym elementem są jasno określone wzorce prawne regulujące temat własności. Uwidacznia się wzrastająca liczba przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Proces ten jest jednym z prostych sposobów, by na dogodnych warunkach nabyć prawo własności do nieruchomości dotychczas użytkowanej. Możliwość taka istnieje, by do końca 2012 roku uzyskać prawo własności, które jest prawem pełniejszym, silniejszym i pozwala na szerszy zakres korzystania oraz rozporządzania nieruchomościami, niż prawo użytkowania wieczystego.

By móc przyswoić zagadnienie i istotę przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w pierwszej kolejności należy poznać najważniejsze elementy gałęzi prawa dotyczące prawa rzeczowego. Jest ono mocno zakorzenione w zagadnieniach cywilistycznych. Natomiast kodeksowa typizacja stawia na piedestale prawo własności w tak ważnym stopniu, że stało się ono odniesieniem przy charakterystyce prawa użytkowania wieczystego, które znajduje się zaraz za nim. Sam proces konfuzji przedstawiony został w ustawie z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Wzięta do analizy z przykładowego rynku, liczba dokonanych przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w latach 2007 – 2009 wskazywała tendencję wzrostową. Liczba przekształceń przemawia za chęcią posiadania gruntu na własność przez jego użytkowników. Korzystają oni wtedy w pełni z triady uprawnień, co nie jest możliwe przy wykonywaniu prawa

użytkowania wieczystego. Istnieje nadzieja, że wspomniana ustawa będzie finalnie ostatnią próbą uwłaszczenia gruntów przez użytkowników wieczystych.

PROBLEM OF TRANSFORMATION PERPETUAL USE INTO OWNERSHIP

Aleksandra Szabat, Piotr Parzych

Department of Geomatics

AGH University of Science and Technology in Carcow

e-mail: aszabat@agh.edu.pl, parzych@agh.edu.pl

Janusz Dąbrowski

The Bronisław Markiewicz State School of Higher

Vocational Education in Jarosław

e-mail: geo-staszic@wp.pl

Key words: *transformation perpetual use into ownership*

Abstract

In present time of the very strong accenting among society of the rights, by an important element legal standards, regulative the theme of ownership, are clear certain. It is seen increasing number of transformation perpetual use into ownership. That process is one of simple methods, to get ownership on the real estate which to this day uses. Such possibility exists, that to the end of 2012 to take title, which is more complete right, stronger and allows more wide sphere of the use than perpetual use.

To be an expert of transformation perpetual use into ownership, it is needed to get to know the most important elements connecting with material right. It is deep-rooted in civil law. Civil law puts on a pedestal ownership a such important degree, that it became taking at description of perpetual use, which is presently after the first one. The process of transformation became presented in a law from a day on July, 29, 2005 about transformation perpetual use into ownership of the real estate.

Taken to the analysis from an exemplary market, number of the executed transformations perpetual use into ownership shows increase tendency, in 2007 – 2009. The number of transformation says about desire of domain of real estate by its users. They use then in a complete measure from the triad of plenary powers, what is not possible at implementation of perpetual use. There is a hope, that the mentioned law will be finally the last attempt of transformation one law into another one.

ANALIZA PROCESU PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE INWESTYCYJNE²

Anita Kwartnik-Pruc

*Katedra Geodezji Inżynierskiej i Budownictwa
Akademia Górniczo-Hutnicza im. Stanisława Staszica w Krakowie
e-mail: akwart@agh.edu.pl*

Jarosław Bydłosz, Piotr Parzych

*Katedra Geomatyki
Akademia Górniczo-Hutnicza im. Stanisława Staszica w Krakowie
e-mail: bydlosz@agh.edu.pl, parzych@agh.edu.pl*

Słowa kluczowe: *grunty rolne i leśne, wyłączenie gruntów z produkcji rolnej, cele inwestycyjne*

Streszczenie

Ograniczenia w przeznaczeniu gruntów na cele inwestycyjne mają na celu ochronę wartościowych przyrodniczo terenów. Sam proces przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele inwestycyjne składa się z dwóch etapów. Pierwszy obejmuje zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, drugi zezwolenie, w formie decyzji administracyjnej, na faktyczną zmianę użytkowania.

Autorzy analizują zmiany w przepisach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, której artykuły zostały znacznie zliberalizowane od grudnia 2008 roku. Spod działania ustawy zostały wyłączone użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast oraz przeznaczone pod drogi, koleje i lotniska. Zmniejszono katalog celów, dla których wymagana jest zgoda organów wyższego stopnia na zmianę przeznaczenia gruntów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zmieniono również zakres wydawania decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej. Analiza ta pozwoliła na wskazanie źródeł możliwych do wystąpienia problemów. W artykule zostały ponadto przedstawione opracowane schematy procedur dla poszczególnych rodzajów gruntów objętych procesem wyłączenia z produkcji rolnej i leśnej.

² Praca zrealizowana w ramach badań statutowych Katedry GliB nr 11.11.150.005

THE ANALYSIS OF THE PROCESS OF DESTINING AGRICULTURAL AND FOREST LAND FOR INVESTMENT PURPOSES

Anita Kwartnik-Pruc

*Department of Geodetic Engineering and Construction
AGH University of Science and Technology
e-mail: akwart@agh.edu.pl*

Jarosław Bydłosz, Piotr Parzych

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

Key words: *agricultural and forest land, land exclusion from agricultural production, investment purposes*

Abstract

Restrictions on land use for investment purposes are prepared to protect valuable areas of nature. The process of land use in agriculture and forestry related to the investment consists of two stages. The first includes the reassignment of the local spatial plan, whereas the second is the permit in the form of an administrative decision for the actual change of land use.

The authors analyze changes in the Act on protection of agricultural and forest land, which articles have been significantly liberalized since December 2008. Agricultural land located within the cities administrative boundaries and land destined for roads, railways and airports have been excluded from the effect of the Act. Purposes number for which the consent of a higher authority is required to change land use in the local spatial plan, have been decreased. The extent of issuing decisions to exclude land from agricultural production have also been altered. The analysis conducted in this work helped to identify possible sources of problems. Diagrams of the procedures developed for different types of land affected by the exclusion from agricultural and forestry production were presented in the article as well.

SPECYFIKA WYCENY SZKÓD PO WYSTĄPIENIU KLĘSKI ŻYWIOŁOWEJ

Katarzyna Kocur-Bera

*Katedra Katastru i Zarządzania Przestrzenią
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: katarzyna.kocur@uwm.edu.pl*

Słowa kluczowe: *sytuacja kryzysowa, klęska żywiołowa, wycena powstałych szkód*

Streszczenie

Artykuł przedstawia zdefiniowanie pojęć takich, jak: sytuacja kryzysowa, klęska żywiołowa, katastrofa naturalna, awaria techniczna. Skupia się także na przybliżeniu szkody oraz jej różnych odmian. Przedstawia analizę strat ekonomicznych w ostatnich dziesięcioleciach wywołanych klęskami żywiołowymi oraz sposobach pomocy dla obywateli polskich poszkodowanych w wyniku ich zaistnienia. Wskazuje także podstawy formalne i prawne, które mogą stanowić podstawę do ustalenia zasad szacunku po wystąpieniu „zjawisk ekstremalnych” lub awarii technicznych.

APPRAISAL OF DAMAGE AFTER THE OCCURRENCE OF A NATURAL DISASTER

Katarzyna Kocur-Bera

Department of Cadastre and Spatial Management

University of Warmia and Mazury in Olsztyn

e-mail: *katarzyna.kocur@uwm.edu.pl*

Key words: natural disaster, flood damage, insurance principles

Abstract

This article presents definitions of the following terms: crisis situation, natural disaster, natural hazard, technical break-down. The notion of damage and its different types are described. This paper analyses economic losses in recent decades brought about by natural disasters and describes the types of support provided to Polish victims of such events. The formal and legal bases for establishing the principles of damage estimation after the occurrence of “extreme events” or technical break-downs are also covered in this article.

ODSZKODOWANIA ZA NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONE POD DROGI PUBLICZNE

Łukasz Śliwiński

Katedra Geodezji i Kartografii

Wyższa Szkoła Biznesu i Przedsiębiorczości w Ostrowcu Świętokrzyskim

e-mail: *lukasz_sl@poczta.onet.pl*

Słowa kluczowe: odszkodowania, inwestycje drogowe, nieruchomości, wartość, wycena

Streszczenie

Artykuł porusza problem odszkodowań za nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne. Swoją treścią obejmuje opis procedur związanych z realizacją inwestycji w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ale przede wszystkim porusza problem określenia wartości rynkowej nieruchomości w aspekcie słusznego odszkodowania. Określenie wartości nieruchomości przejmowanych na cele inwestycji liniowych powinno uwzględniać charakterystyczne uwarunkowania, do których należy zaliczyć jednolite określenie cech wycenianych nieruchomości na całej długości projektowanej trasy, szybkość wykonania wyceny, czy prawidłowe określenie wzajemnych różnic pomiędzy wartościami sąsiednich nieruchomości. Rozważania podjęte w artykule wskazują na potrzebę zastosowania metod analizy statystycznej w wycenach masowych tego typu nieruchomości.

COMPENSATION FOR PROPERTY INTENDED FOR PUBLIC ROADS

Łukasz Śliwiński

*Faculty of Geodesy and Cartography
University of Business and Enterprise in Ostrowiec Św.
e-mail: lukasz_sl@poczta.onet.pl*

Key words: compensation, road investments, real estate, value, valuation

Abstract

The article discusses the problem of compensation for property intended for public roads. Its content includes a description of the procedures relating to investment under the Act concerning the preparation and implementation of investment for public roads, but mainly addressed the problem of determining the market value of property in terms of fair compensation. The term value of the property being acquired for investment purposes should take into account the characteristics of linear factors, which include defining the characteristics of a single valued property along the proposed route, speed of valuation, accurate identification of mutual differences between the values of neighboring properties. The considerations made in the article highlighting the need for methods of statistical analysis in valuing this type of estates.

PROBLEMATYKA WYCENY NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓRYCH LOKALIZOWANE SĄ LINIE NAPOWIETRZNE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ

Anna Stankowska

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Szkoła Główna Handlowa

e-mail: *stankowska.anna@wp.pl*

Marek Szuba

Instytut Energoelektryki

Politechnika Wrocławska

e-mail: *marek.szuba@pwr.wroc.pl*

Słowa kluczowe: *wycena nieruchomości, linie napowietrzne NN*

Streszczenie

Zgodnie z Koncepcją Zagospodarowania Przestrzennego Kraju, do roku 2030 planuje się budowę około 4.000 km linii napowietrznych najwyższych napięć (220 i 400 kV), zaliczanych z mocy prawa do inwestycji celu publicznego, co stanowi około 30 % długości istniejącej elektroenergetycznej infrastruktury sieciowej. Oznaczać to będzie konieczność ustanowienia na około 14.000 hektarach powierzchni gruntów o różnym przeznaczeniu, służebności przesyłu i zarazem oszacowania kosztów odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, na których lokalizowane będą wspomniane inwestycje. Obniżenie wartości nieruchomości wynika zarówno ze względów obiektywnych łatwo mierzalnych, a polegających m. in. na zajęciu terenu w miejscach posadowienia słupów linii, ograniczeniu w realizacji obiektów budowlanych, ograniczeniu w uprawach polowych, w tym posługiwaniu się niektórymi maszynami rolniczymi, jak również z obowiązku zapewnienia drogi koniecznej (np. dojazd do słupa ekip usuwających awarię) w przypadku awarii linii. Problem z oszacowaniem wynagrodzenia pojawia się w momencie podjęcia próby wyceny wartości nieruchomości, która wynika z przesłanek subiektywnych, takich jak, np. zaburzenie walorów krajobrazowych spowodowanych obecnością słupów, czy też obawy o zdrowie i życie ludzkie wynikające z emisji pól elektromagnetycznych przez przewody linii przebiegające nad nieruchomością.

W referacie przedstawiono problematykę wyceny wartości nieruchomości, na których lokalizuje się linie napowietrzne najwyższych napięć, a także wskazano na możliwość powstawania konfliktów społecznych pomiędzy społecznością zamieszkującą w otoczeniu planowanej do realizacji inwestycji a inwestorem,

których przyczyną są rozbieżne oceny stron w kwestiach ustalenia wysokości wynagrodzenia.

THE IMPACT OF HIGH VOLTAGE TRANSMISSION LINES ON PROPERTY VALUES

Anna Stankowska

*Investment and Real Estate Department
Warsaw School of Economics
e-mail: anna.stankowska@sgh.waw.pl*

Marek Szuba

*Institute of Power Engineering I-8i
Wroclaw University of Technology
e-mail: marek.szuba@pwr.wroc.pl*

Key words: *property, values, high voltage transmission lines*

Abstract

According to The Develop of Space, up to year of 2030 about 4000 km of high voltage transmission lines (220 and 400 kV) have been planned for building. These lines are pass to the investment of public, what signify about 30 % length the existing infrastructure of high voltage network. It means the necessity to establishment about 14.000 hectares of surface land about different destination, the right of way and the estimation of recompense of lowering of property values.

This paper shows the problem of price depreciation of land, where the high voltage transmission lines could be situate and provides the proposal of conceptual model for estimation what appears to be a general phenomenon of price depreciation of land near the power lines.

ISSN 1733-2478
ISBN 978-83-61564-56-0

