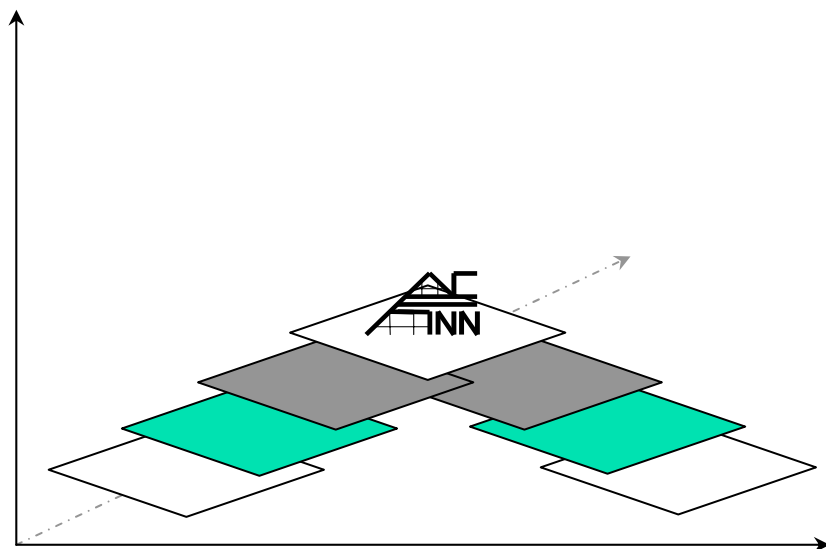


VOLUME 20 NUMBER 2

# STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY



OLSZTYN 2012  
ISSN 1733-2478



# STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

---

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

VOLUME 20 NUMBER 2

OLSZTYN 2012

TOWARZYSTWO NAUKOWE NIERUCHOMOŚCI  

---

POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

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

*prof. dr hab. Ewa KUCHARSKA-STASIAK*  
(Uniwersytet Łódzki, Poland) (przewodniczący, chairman)  
*dr hab. Radosław WIŚNIEWSKI, prof. UWM* (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie,  
Poland) (wiceprzewodniczący, vice-chairman)

członkowie (members):

*prof. Rachelle ALTERMAN* (Technion – Israel Institute of Technology, Israel); *Aurílio Sérgio C. CAIADO* (University de Sorocaba, Brazil); *prof. dr hab. inż. Andrzej HOPFER* (Wyższa Szkoła Gospodarowania Nieruchomościami, Poland); *prof. Davorin Kereković* (University of Zagreb, Croatia); *prof. George MATYSIAK* (University of Reading, United Kingdom); *prof. dr hab. inż. Bogdan Ney* (Instytut Geodezji i Kartografii w Warszawie, Poland); *prof. K.N. Oleksiy TERESCHUK* (Chernihiv State Institute of Economic and Management, Ukraine); *prof. Kauko Jussi VIITANEN* (Helsinki University of Technology, Finland); *prof. Ian WILLIAMSON* (University of Melbourne, Australia)

*dr inż. Mirosław Belej*  
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland) (sekretarz, secretary)

**REDAKTOR NACZELNY**

Editor-in-chief

*prof. dr hab. inż. Sabina ŻRÓBEK*  
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w  
Olsztynie, Poland)

**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 MINISTRA NAUKI I SZKOLNICTWA WYŻSZEGO

© Copyright by Towarzystwo Naukowe Nieruchomości.

© Opracowanie okładki: Małgorzata Renigier i Radosław Wiśniewski.

ISSN 1733-2478

ISBN 978-83-61564-68-3

TNN, Olsztyn 2012 r.

# WYCENA BEZ WARTOŚCI - PRZYCZYNY I SKUTKI

**Ewa Kucharska- Stasiak**

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości*

*Uniwersytet Łódzki*

*e-mail: ewkuchar@uni.lodz.pl*

**Słowa kluczowe:** *wartość, wartość w teorii ekonomii, wartość nieruchomości*

## **Streszczenie**

W metodyce wyceny nieruchomości a także w praktyce nie została należycie wyeksponowana kategoria wartości. Dla wielu autorów podręczników, wykładowców a także praktyków wystarczającym odniesieniem jest przytaczanie definicji prawnej wartości. Kategoria ta jest kategorią ekonomiczną a nie prawną, jest kategorią bardzo złożoną. Jej złożoność stanowi źródło trudności sformułowania ogólnej koncepcji prawnej wartości. Zrozumienie złożoności tej kategorii wymaga prześledzenia rozważań dotyczących koncepcji wartości w historii myśli ekonomicznej i w teorii ekonomii. Posługiwanie się prostą definicją prawną bez zrozumienia tej kategorii niesie negatywne skutki dla wiarygodności wyceny. Wycena bez teorii wartości, bez zrozumienia koncepcji wartości jest pozbawiona wartości.

# VAULTATION WITHOUT THE VALUE. THE CAUSES AND EFFECTS

**Ewa Kucharska- Stasiak**

*Department of Investment and Real Estate*

*University of Lodz*

*e-mail: ewkuchar@uni.lodz.pl*

**Key words:** *value, value in the economic theory, value of real estate*

## **Abstract**

In the real estate valuation methodology as well as in the valuation practice category of value is insufficiently exposed. Authors of handbooks, lecturers and valuation practitioners consider reference to legal definition of value as a satisfactory. It is worth to underline that value is an economic not legal category. Its complexity makes it difficult to construct a general concept of legal value. Understanding of value complexity requires examination of concepts of value available in history of economic thought and economic theory. Use of simple legal definition of value without understanding of its essence has negative consequences for credibility of valuation. Valuation without theory of value and correct understanding of its core is worthless.

# BEHAWIORALNE ASPEKTY RYNKU NIERUCHOMOŚCI

**Justyna Brzezicka, Radosław Wiśniewski**  
*Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego*  
*Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie*  
*e-mail: justyna.brzezicka@uwm.edu.pl, danrad@uwm.edu.pl*

**Słowa kluczowe:** *zachowanie podmiotu, racjonalność, ekonomia behawioralna, rynek nieruchomości.*

## **Streszczenie**

Rosnące znaczenie nurtów behawioralnych we współczesnej ekonomii, skłania do baczego przyglądania się procesom rozprzestrzeniania elementów behawioryzmu na inne obszary nauki i życia, w tym w sektorze rynku nieruchomości. Celem pracy jest przedstawienie odmiennego spojrzenia na rynek nieruchomości. Założono, że jest to przestrzeń psychologicznego warunkowania decyzji podejmowanych przez uczestników tego rynku. Podstawą do wykazania przejawów behawioryzmu oraz analizy czynników behawioralnych determinujących decyzje uczestników rynku jest kwestionowanie założenia o ekonomicznej racjonalności zachowań. Ważnym zagadnieniem jest także zbadanie uwarunkowań metodologicznych powstania ekonomii behawioralnej w kontekście jej miejsca wśród nauk empirycznych oraz określenie wpływu i oddziaływania nauk ekonomicznych, psychologicznych i społecznych na rynek nieruchomości i przestrzeń, w której on funkcjonuje.

# BEHAVIORAL ASPECTS OF THE REAL ESTATE MARKET

**Justyna Brzezicka, Radosław Wiśniewski**

*Department of Land Management and Regional Development*

*University of Warmia and Mazury in Olsztyn*

*e-mail: justyna.brzezicka@uwm.edu.pl, danrad@uwm.edu.pl*

**Key words:** *behavior, rational, behavioral economics, real estate market*

## **Abstract**

Growing significance of behavioral trends in contemporary economics has made it worth mentioning that one should pay attention to the fact that the elements of behaviorism are spreading to other areas of science and life, including real estate market. The aim of the article is to present a different view introducing real estate market as a space for psychological conditioning of decisions. The rejection of the assumption of economic rationality of behaviour on real estate market is the basis for revealing the manifestation of behaviorism and for the analysis of behavioral factors determining decisions of market participants. The important issue is also the analysis of the basis for behavioral economics in the context of its place among empirical studies as well as the determination of the influence of economics, psychology and social science on real estate market.



# PROCES PRZEKSZTAŁCANIA PRZESTRZENI NA OBSZARACH O NAJWIĘKSZEJ AKTYWNOŚCI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

**Ada Wolny, Ryszard Żróbek**

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

**Słowa kluczowe:** *inwestycja, rynek, nieruchomość, struktura przestrzenna,  
suburbanizacja, strefa podmiejska*

## **Streszczenie**

Przekształcenie przestrzeni jest procesem angażującym między innymi inwestorów, społeczność lokalną oraz organy administracji. Zmiany w przestrzeni to przede wszystkim efekt działań inwestorów, zarówno prywatnych jak i publicznych. Dynamicznym przekształceniom podlegają obszary o największej aktywności na rynku nieruchomości.

Opracowanie ma na celu ukazanie efektów procesów suburbanizacyjnych w strefie podmiejskiej Olsztyna w postaci zmian funkcji lub sposobu użytkowania terenu oraz intensywności użytkowania w wyniku podziału nieruchomości i ich związku z zmianami na rynku nieruchomości. Identyfikacja obszarów aktywności na rynku nieruchomości oraz obszarów zmian w przestrzeni dokonana została w oparciu o informacje z decyzji administracyjnych, rejestru cen i wartości oraz ewidencji gruntów i budynków.

Badaniom poddano tereny gminy Stawiguda, gdyż położenie gminy w strefie podmiejskiej Olsztyna sprawia, że miasto to ma znaczący wpływ na przemiany w strukturze funkcjonalnej (przeznaczenie obszarów) oraz użytkowej (intensywność użytkowania obszarów) gminy. Bliskość miasta wpływa też na migrację ludności i napływ inwestorów.

# THE TRANSFORMATION OF SPACE IN THE AREAS WITH THE HIGHEST ACTIVITY IN REAL ESTATE MARKET

**Ada Wolny, Ryszard Żróbek**

*Department of Land Management and Regional Development*

*University of Warmia and Mazury in Olsztyn*

*e-mail: adawolny@wp.pl, rzrobek@uwm.edu.pl*

**Key words:** *investment, market, real estate, spatial structure, suburbanization, suburb*

## **Abstract**

The transformation of space is a process that involves investors, local community and administration. Changes in the space will result mainly from actions of investors, both private and public. Dynamic conversions are observed in areas with the most active investors in the real estate market.

The aim of this study is to show results of suburbanization in suburbs of Olsztyn which appear in changes in function and usage of the land after divisions of real estate and their connections with changes in the real estate market. Identification of the areas of activity on real estate market and the areas of change in space was carried out in the basis of information from administrative decisions, register of prices and values, and register of land and buildings.

The research was made in the areas of Stawiguda commune, because the location of the commune which belongs to suburbs of Olsztyn causes a significant impact of this city on functional transformation (land purpose) and changes in land use structure (land use intensity). The proximity of the city also affects the migration of population and the inflow of investors.

# WPŁYW CECH FIZYCZNYCH DZIAŁEK NA CENY GRUNTÓW BUDOWLANYCH W AGLOMERACJI MIEJSKIEJ (NA PRZYKŁADZIE AGLOMERACJI POZNAŃSKIEJ)

**Henryk Gawron**

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

**Słowa kluczowe:** *cechy rynku działek budowlanych, rozwój aglomeracji miejskich,  
determinanty cen działek budowlanych pod budownictwo 1-rodzinne*

## **Streszczenie**

Rynek działek pod budownictwo 1-rodzinne w dużych aglomeracjach miejskich dynamicznie rozwijał się w Polsce w ostatnich latach. Autor próbuje ustalić główne cechy tego rynku i tendencje jego rozwoju. Przedmiotem szczegółowej analizy jest rynek działek pod budownictwo 1-rodzinne w aglomeracji poznańskiej. Na podstawie przeanalizowanego materiału z ostatnich lat próbuje się ustalić determinanty cen działek budowlanych w tym rejonie.

# THE INFLUENCE OF PLOTS' PHYSICAL ATTRIBUTES ON BUILDING LAND PRICES IN URBAN AGGLOMERATIONS (ON THE EXAMPLE OF POZNAN AGGLOMERATION)

**Henryk Gawron**

*Department of Investment and Real Estate  
Poznan University of Economics  
e-mail: henryk.gawron@ue.poznan.pl*

**Key words:** *characteristics of the market building plots, development of urban agglomerations, the determinants of prices of building plots for 1-family housing*

## **Abstract**

The research findings show that the market of building plots designated for single-family housing has been developing dynamically in Poznań agglomeration. In the time of market revival, prices of building plots increased considerably. However, after the housing market slump occurred, the subject prices leveled off and the number of entered transactions fell.

Average asking prices of building plots in Poznań suburbs are currently approx. twice lower than in Poznan city. According to customers visiting property brokers, the offers were attractive and numerous, which aroused potential buyers' interest in plots designated for single-family housing in Poznań suburbs. In the course of analysis, the author identifies the main factors determining the level and dispersion of prices. The conducted study shows that further detailed research on price variation in Poznań suburbs due to the dynamic development of the agglomeration is required.

# RATING RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI – ANALIZA TEORETYCZNA

**Małgorzata Renigier-Biłozor, Radosław Wiśniewski**

*Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego*

*Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie*

*e-mail: malgorzata.renigier@uwm.edu.pl, danrad@uwm.edu.pl*

**Słowa kluczowe:** *rynek nieruchomości, rating rynku nieruchomości, metodologia ratingowa*

## **Streszczenie**

Rynki nieruchomości na całym świecie funkcjonują w ostatnim okresie pod olbrzymią presją widma kryzysu finansowego, a szczególnie kryzysu finansów publicznych (wzrastający dług publiczny państwa). Z teoretycznego punktu widzenia rynki nieruchomości powinny z opóźnieniem reagować na wydarzenia makroekonomiczne i powiązane z nimi zdarzenia polityczne. Ostatnie wydarzenia (sytuacja kryzysowa po wrześniu 2008 roku) pokazują jednak, iż rynki nieruchomości (podobnie jak do tej pory inne bardziej płynne walory) nie tylko naśladują trendy ogólnogospodarcze, ale wręcz są ich przyczynami. W kontekście ostatnich zmian można zauważyć, że rynki nieruchomości reagują bardziej elastycznie. Reakcje te wywoływane są nie tylko przez zmiany zachodzące w sektorze nieruchomości, ale przede wszystkim przez informacje płynące z innych rynków, skali makro- i mikroekonomicznej.

Autorzy stawiają w pracy pytanie: czy można dokonać oceny ratingowej rynku nieruchomości w kontekście znaczenia tego rynku dla gospodarki danego państwa czy też miasta. Czy rating rynku nieruchomości pomógłby uczestnikom rynku w podejmowaniu decyzji? W artykule dokonano próby oceny metod opracowania ratingów rynków oraz podjęto próbę wskazania zakresu informacji i czynników wpływających na podejmowanie decyzji na rynkach nieruchomości (z uwzględnieniem Polski) w kontekście opracowania metodologii ratingu rynku nieruchomości.

## **RATING OF REAL ESTATE MARKETS - THEORETICAL ANALYSIS**

**Małgorzata Renigier-Biłozor, 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, real estate market rating, rating methodology

### **Abstract**

Real estate markets around the world work in the last period under enormous pressure spectrum of the financial crisis, especially the crisis in public finances (increasing public debt of the country). From a theoretical point of view, the real estate markets should react with a delay of macroeconomic events and related political events. Recent events (crisis after September 2008), however, show that real estate markets (as well as other far more fluent values) not only imitate the general economic trends, but rather are their causes. In the context of recent changes can be noted that real estate markets react more flexibly. These reactions are caused not only by changes in the real estate sector, but also by information coming from other markets, macro-and microeconomic.

The authors of the work raise the question whether the rating can make the real estate market in the context of the importance of this market to the economy of the country or the city. Is the real estate market rating would help market participants in making decisions? The article attempts to develop methods for the evaluation ratings of the markets and attempt to identify the range of information and factors influencing the decision-making on real estate markets (including Polish) in the context of developing a methodology rating of the real estate market.

# UWARUNKOWANIA I SKALA ZMIAN W STRUKTURZE UŻYTKOWANIA I WŁASNOŚCI GRUNTÓW W POZNANIU W OKRESIE ZMIAN SYSTEMOWYCH

**Maria Trojanek, Justyna Tanaś**

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości*

*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*

*e-mail: m.trojanek@ue.poznan.pl, justyna.tanas@ue.poznan.pl*

**Słowa kluczowe:** *struktura użytkowania gruntów, struktura własności, użytki  
gruntowe, grupy rejestrowe*

## **Streszczenie**

W opracowaniu przedstawiono zmiany w strukturze użytkowania i własności gruntów w Poznaniu w latach 1990 – 2010. Wskazano na przyczyny tych zmian oraz scharakteryzowano skalę oraz tempo przeobrażeń struktury użytkowania i własności. Podkreślono, iż omawiane zjawiska występują nie tylko w miastach w Polsce, ale ich przebieg jest zróżnicowany w skali poszczególnych obszarów.

# CONDITIONS AND THE SCALE OF CHANGES IN THE STRUCTURE OF LAND OWNERSHIP AND TENURE IN POZNAN IN THE PERIOD OF THE TRANSFORMATION

**Maria Trojanek, Justyna Tanaś**

*Department of Investment and Real Estate*

*Poznan University of Economics*

*e-mail: m.trojanek@ue.poznan.pl, justyna.tanas@ue.poznan.pl*

**Keywords:** modes of land ownership and tenure, tenure structure, land register groups

## **Abstract**

The study presents changes in the structure of land ownership and tenure in Poznan in the period 1990-2010. The author seeks to explain the background to the changes and describes the volume and dynamics of the evolution. It is important to point out that the analyzed tendencies are not restricted solely to Polish cities and that the volume of changes varies with respect to areas they occur on.



# IDENTYFIKACJA WSPÓŁMIERNOŚCI TRENDÓW NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH NIESTABILNOŚCI

**Mirosław Belej**

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

**Słowa kluczowe:** *rynek nieruchomości, dynamika, ceny ofertowe*

## **Streszczenie**

W ostatniej dekadzie, na rynku nieruchomości w Polsce, zaobserwowano duże fluktuacje cen nieruchomości, które generowały wysoką niepewność, co do kierunku i dynamiki zmian cen nieruchomości. W pracy przeanalizowano zmienność cen nieruchomości o funkcji mieszkalnej oraz założenie o współmierności trendów na różnych rynkach lokalnych przy wykorzystaniu: substytutów rzeczywistych cen z transakcji rynkowych w postaci cen ofertowych. Dodatkowo przeprowadzono analizę podobieństwa trajektorii ruchu lokalnych rynków nieruchomości przy zastosowaniu metod taksonomicznych. Zachowania rynków nieruchomości w latach 2005-2011 mogą świadczyć o możliwości zaistnienia niestabilności rynku nieruchomości, który wynika z procesu równoważenia się rynku na skutek zmian otoczenia i poszukiwania nowych trajektorii ruchu w procesie gwałtownych zmian cen nieruchomości.

# IDENTIFICATION OF REAL ESTATE TRENDS SIMILARITY IN INSTABILITY CONDISIONS

**Mirosław Belej**

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

**Key words:** *real estate market, dynamics, real estate offer prices*

## **Abstract**

The article analyzes changes in the residential real estate prices and the assumption of the adequacy of trends in local markets using offer prices. An analysis of similar trajectory of local real estate markets using taxonomic methods had done, too. Behavior of real estate markets in the years 2005-2011 may indicate the possibility of instability of the real estate market.

# NOWE EUROPEJSKIE INTERPRETACJE WARTOŚCI RYNKOWEJ I GODZIWEJ

**Krzysztof Grzesik REV**

*Polish Properties Sp z o o., TEGoVA  
e-mail: chrisg@polishproperties.com.pl*

**Sabina Żróbek**

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

**Słowa kluczowe:** *wartość rynkowa, wartość godziwa, wartość dla optymalnego wykorzystania, przewidywany wzrost wartości, wartość szczególna, wartość synergiczna, Europejskie Standardy Wyceny.*

## **Streszczenie**

Przez ponad 30 lat uznane międzynarodowe instytucje ustanawiające standardy starały się ujednoczyć standardy wyceny nieruchomości na całym świecie. Udało im się to w zakresie ustalenia standardowej podstawy wartości oraz definicji. W szczególności korzystamy obecnie z ogólnie przyjętej definicji wartości rynkowej, zamieszczonej w międzynarodowych i europejskich standardach wyceny oraz w standardach Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS). Ta sama definicja została również zapisana w dyrektywie UE 2006/48/WE dotyczącej wymogów kapitałowych.

Niestety interpretacja wspólnej definicji wartości rynkowej jest różna w różnych krajach. Na podstawie opublikowanego przez Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA) nowego wydania Europejskich Standardów Wyceny (EVS 2012), powstała wyraźna różnica pomiędzy interpretacją wartości rynkowej w Ameryce Północnej i Europie. Rzeczoznawcy w Ameryce opierają się głównie na analizie optymalnego wykorzystania nieruchomości (highest and best use), podczas gdy w Europie preferowane jest mniej restrykcyjne podejście pozwalające na odzwierciedlenie tak zwanej wartości nadziei (hope value).

Takie różnice w interpretacji wartości rynkowej rzutują z kolei na ocenę wartości godziwej do celów sprawozdawczości finansowej. W przypadku wyceny nieruchomości przyjmuje się, że wartość godziwa jest taka sama jak wartość rynkowa dla optymalnego wykorzystania, natomiast zgodnie z EVS 2012 wartość godziwa nieruchomości może być istotnie różna od wartości rynkowej.

Niniejszy artykuł jest próbą wyjaśnienia światowych różnic w interpretacji definicji wartości rynkowej i godziwej. Dodatkowo zwraca on uwagę na dwa różne znaczenia pojęcia wartość godziwa, w zależności od tego, czy wycena służy sprawozdawczości finansowej, czy potrzebie oszacowania ceny, która byłaby

godziwa do celów transakcji pomiędzy dwoma wyraźnie określonymi stronami, kiedy to wartość szczególna czy wartość synergiczna mogą wpływać na cenę ustaloną przez te strony.

*“Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”*

Powyższa definicja wartości rynkowej jest generalnie stosowana przez rzeczoznawców na całym świecie. Wywodzi się ona ze standardów międzynarodowych, europejskich oraz standardów wyceny RICS. Ta sama definicja została również zapisana w dyrektywie UE 2006/48/WE dotyczącej wymogów kapitałowych.

Taka wspólna definicja może być pomocna w dążeniu do przejrzystości przez inwestorów międzynarodowych, jednak inwestorzy mogą nie zdawać sobie sprawy, że interpretacja tej definicji może się różnić w zależności od kraju. W Ameryce Północnej wartość rynkowa oznacza wartość dla optymalnego wykorzystania nieruchomości, podczas gdy w Wielkiej Brytanii rzeczoznawcy idą dalej, odzwierciedlając wartość wszystkich sposobów wykorzystania, które potencjalni nabywcy rynkowi mogą przewidzieć. W Polsce rzeczoznawcy są podzieleni na tych, którzy popierają podejście anglosaskie, i na tych, którzy uznają wartość rynkową wyłącznie za wartość dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości. Taki brak spójności nie sprzyja budowaniu zaufania do zawodu rzeczoznawcy.

Debata na temat definicji wartości rynkowej powinna ponownie się ożywić, kiedy w tym roku w Krakowie (11 maja 2011 r.) Europejska Grupa Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA) ogłosi VII wydanie Europejskich Standardów Wyceny (EVS 2012). Standardy EVS 2012 będą szczególnie kontrowersyjne, ponieważ odrzucają wcześniejsze stanowisko TEGoVA, zgodne ze stanowiskiem Rady ds. Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC), które zrównywało wartość rynkową z wartością dla optymalnego wykorzystania nieruchomości.

# NEW EUROPEAN INTERPRETATIONS OF MARKET AND FAIR VALUE

**Krzysztof Grzesik REV**

*Polish Properties Sp z o o., TEGoVA  
e-mail: chrisg@polishproperties.com.pl*

**Sabina Żróbek**

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

**Key Words:** *Market Value, Fair Value, Highest and Best Use, Hope Value, Special Value, Synergistic Value, European Valuation Standards.*

## **Abstract**

For over 30 years, internationally recognised standard setting bodies have sought to harmonise property valuation standards across the world. In this they have had some measure of success in standardising basis of value and definitions. In particular, there is now a universally accepted definition of Market Value as set out in International, European and RICS Valuation Standards and as also enshrined in EU Directive 2006/48/EC, known as the Capital Requirements Directive.

Unfortunately the interpretation of the common definition of Market Value differs from country to country. Following the publication by The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) of a new edition of European Valuation Standards (EVS 2012), a clear difference has emerged between the interpretation of Market Value in North America and Europe. Valuers in the former are heavily dependant on highest and best use analysis whereas in Europe a less restrictive approach permitting the reflection of hope value is preferred.

Such differences in the interpretation of market value will in turn impinge on the assessment of Fair Value for financial reporting purposes. Whereas in the case of property valuation, Fair Value is taken to be the same as Market Value for Highest and Best Use, under EVS 2012, the Fair Value of a property could differ substantially, from its Market Value.

This paper seeks to explain the worldwide differences in the interpretation of the definitions of Market and Fair Value. In addition, it draws attention to two different meanings of the term Fair Value depending on whether the valuation is for financial reporting purposes or where there is a need to estimate the price that would be fair in a transaction between two specifically identified parties, where special value or synergistic value may influence the price agreed between them.



# POTRZEBY I BARIERY INFORMACYJNE RYNKU NIERUCHOMOŚCI Z PERSPEKTYWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

**Jan Konowalczuk, Tomasz Ramian**

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości*

*Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach*

*e-mail: jan.konowalczuk@ue.katowice.pl, tomasz.ramian@ue.katowice.pl*

**Słowa kluczowe:** *dane rynkowe, analizy rynku, bariery informacyjne rynku nieruchomości.*

## **Streszczenie**

W artykule zaprezentowano wyniki badań ankietowych rzeczoznawców majątkowych, wykonane pod koniec 2011 r. w ramach szerszych badań prowadzonych w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, dotyczących barier informacyjnych rozwoju rynku nieruchomości<sup>1</sup>. Badania ankietowe dotyczyły profesjonalistów działających na rynku nieruchomości z podziałem na pośredników, zarządców, deweloperów i rzeczoznawców majątkowych. Miały one na celu identyfikację czynników ryzyka specyficznych dla aktywności poszczególnych grup profesjonalistów, co wskazywałoby na bariery informacyjne rynku, które uznano za jedno z zasadniczych jego źródeł.

---

<sup>1</sup> Bariery informacyjne rozwoju rynku nieruchomości. Polska na tle wybranych krajów II ETAP BADAŃ (Badania statutowe). Kierownik projektu: H. Henzel, zespół: J. Konowalczuk, T. Ramian, K. Śmietana, M. Wilczek, E. Zagórska, T. Bolek, A. Maszczyk, Katowice, 2011, maszynopis niepublikowany.

# INFORMATIONAL NEEDS AND BARRIERS OF REAL ESTATE MARKET FROM THE PERSPECTIVE OF REAL ESTATE VALUATION IN POLAND

**Jan Konowalczyk, Tomasz Ramian**

*Department of Investment and Real Estate*

*University of Economics in Katowice*

*e-mail: konowalczyk@ae.katowice.pl ramian@ae.katowice.pl*

**Key words:** *market data, market analysis, informational barriers of real estate market*

## **Abstract**

The article presents results of survey targeting real estate appraisers and conducted at the end of 2011. It was a part of broader research done by Investment and Real Estate Department of Economic University in Katowice, concerning informational barriers of real estate market development. The surveys concerned to the professionals in real estate market, broken down to agents, managers, developers and appraisers. They were aimed at the identification of risk factors specific to the activity of each professional group, which would indicate that informational barriers on the market are considered to be the main risk source.



# WSKAŹNIKI ZMIAN CEN NIERUCHOMOŚCI - ZNACZENIE I FUNKCJE

**Oksana Kuryj - Wysocka, Radosław Wiśniewski**  
*Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego*  
*Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie*  
*e-mail: oksana.wysocka@uwm.edu.pl, danrad@uwm.edu.pl*

**Słowa kluczowe:** *rynek nieruchomości, zmiany cen nieruchomości,  
wskaźniki ekonomiczne*

## **Streszczenie**

Istotnym problemem funkcjonującym na polskim rynku nieruchomości, jest brak miarodajnej kategorii ekonomicznej, która pozwoliła by na określenie tempa zmiany cen nieruchomości. Pomimo, iż w art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) funkcjonuje zapis, że waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu **wskaźników zmian cen nieruchomości** ogłaszanych przez Prezesa GUS, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski", Główny Urząd Statystyczny ani razu nie ogłosił wskaźników zmian cen nieruchomości. W związku z powyższym, mimo upływu 14 lat od wejścia w życie ww. ustawy ma zastosowanie przepis przejściowy, który stanowi, że do czasu ogłoszenia przez prezesa GUS wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacja jest dokonywana przy zastosowaniu ogłaszanych przez prezesa GUS wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Powyższy przepis miał mieć charakter przejściowy, jednakże jest on nadal stosowany, gdyż GUS stoi na stanowisku, że wyliczenie jednego, zagregowanego wskaźnika zmian cen nieruchomości nie jest możliwe, ponieważ nie jest on mierzalną kategorią statystyczną. Niniejsze opracowanie ma na celu przedstawienie, jak istotne znaczenie ma wyliczenie ww. wskaźnika (lub wskaźników) do opisu trendu funkcjonującego na rynku nieruchomości a następnie udowodnienie, że wskaźniki używane na rynkach kapitałowym i finansowym, w tym dopuszczany przez ww. ustawę wskaźnik inflacji, nie znajdują odzwierciedlenia w sektorze nieruchomości.

# INDICATORS OF CHANGES IN REAL ESTATE PRICES - MEANING AND FUNCTIONS

**Oksana Kuryj - Wysocka, Radosław Wiśniewski**

*Department of the real estate management and the regional development*

*University of Warmia and Mazury in Olsztyn*

*e-mail: oksana.wysocka@uwm.edu.pl, danrad@uwm.edu.pl*

**Keywords:** *market of the real estate, changes in house prices,  
economic indicators*

## **Abstract**

Lack of an authoritative economic category, which would allow determining the pace of changes in house prices, is a relevant problem functioning on the Polish market of the real estate. Although, in art. 5 in acts from 21<sup>st</sup> August 1997 about the real estate management (D. U. from 2011 No. 187, pos. 1110, as amended) a record is functioning, that indexation of due amounts from titles described in the act is done by applying **indicators of changes in prices of real estates**, announced by the Chairman CSO. The Central Statistical Office did not even once announced indicators of changes in house prices in the Official Journal the Republic of Poland "Monitor Polski". According to the above statements, despite the fact that 14 years passed from the entry into force of the act mentioned above, there is a transitional provision, which says that the indexation is done by applying the price indices of consumer goods and services announced by the chairman of CSO, until the chairman of CSO announces the indicators of changes in house prices. The above provision was supposed to have transitional character, however it is still applied, because of the CSO opinion, that calculation of one, aggregated indicator of changes in house prices is not possible, since it is not a measurable statistical category. This study is aimed to show, how important is to enumerate the indicator mentioned above (or indicators) in order to describe the trend functioning on the market of the real estate, and then proving, that indicators used on capital and financial markets, as well as the inflation rate which is allowed by the act mentioned above, do not find the expression in the real estate sector.

# ODSZKODOWANIA I WYNAGRODZENIA PRZY USTANAWIANIU SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

**Dariusz Konieczny**

*Katedra Planowania i Inżynierii Przestrzennej*

*Uniwersytet Warmińsko-Mazurski*

*e-mail: dariusz.konieczny@uwm.edu.pl*

**Słowa kluczowe:** *służebność przesyłu, infrastruktura liniowa, nieruchomości, odszkodowanie, wynagrodzenie*

## **Streszczenie**

Służebność przesyłu jest prawem stosunkowo młodym. Funkcjonuje od 3 sierpnia 2008 r. i od początku budzi wiele kontrowersji zarówno w środowisku prawników jak i rzeczoznawców majątkowych. Prawo to rozbudziło nadzieję właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości obciążonych infrastrukturą przesyłową na pozyskanie znacznych środków finansowych w zamian za korzystanie z przestrzeni ich nieruchomości i zatrwodziło właścicieli tejże infrastruktury po zorientowaniu się w skali (liczbie i kwocie) zgłaszanych roszczeń. Aby ujednoczyć zasady postępowania przy określaniu wartości tego prawa w środowisku rzeczoznawców majątkowych podjęto próbę stworzenia standardu zawodowego KSWS 4 pod różnymi nazwami roboczymi. Niniejszy artykuł stanowi wkład do dyskusji nad metodyką ustalania wartości ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność przesyłu. Głównym celem będzie wykazanie różnicy między odszkodowaniem a wynagrodzeniem, odniesienie się do powierzchni związanych ze szkodami i korzystaniem z nieruchomości, ustalenie zasad określania procentowego zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek istnienia infrastruktury przesyłowej w granicach nieruchomości oraz ustalania współczynnika współkorzystania z przestrzeni nieruchomości, w której zlokalizowane są urządzenia infrastruktury.

# COMPENSATIONS AND REMUNERATIONS IN ESTABLISHING SERVITUDE OF TRANSMISSION

**Dariusz Konieczny**

*Department of Planning and Spatial Engineering  
University of Warmia and Mazury in Olsztyn  
e-mail: [dariusz.konieczny@uwm.edu.pl](mailto:dariusz.konieczny@uwm.edu.pl)*

**Key words:** *servitude of transmission, supply line infrastructure, real estate property, compensation, remuneration*

## **Abstract**

Servitude of transmission is a relatively new right. It has been in effect since 3 August 2008 and has aroused much controversy from the start among both lawyers and real estate appraisers. This right has given hope to owners and perpetual usufructuaries of real estate properties encumbered with transmission infrastructure for acquiring substantial funds in return for using the space of their real estate properties and has alarmed the owners of this infrastructure after they realized the scale (number and amount) of raised claims. In order to standardize the rules of procedure for determining the value of this right, an attempt has been made among real estate appraisers to create the professional standard KSW 4 under different working names. This paper is a contribution to the discussion on the methodology of determining the value of the limited property right which servitude of transmission constitutes. The main goal will be to demonstrate the difference between compensation and remuneration, refer to surface areas connected with damage and the use of the real estate property, establish the rules for determining the percentage decrease in the value of the real estate property as a result of the existence of transmission infrastructure within its limits and the ratio of sharing the space of the real estate property in which the infrastructure facilities are located.

# INSTRUMENTY FINANSOWANIA REWITALIZACJI OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH

**Anna Banaszek, Małgorzata Prusik**

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

**Słowa kluczowe:** *rewitalizacja, nieruchomości, miasto*

## **Streszczenie**

W artykule opisano dostępne instrumenty finansowania rewitalizacji miast w Polsce. Rewitalizacja jako instrument zrównoważonego rozwoju obszarów zurbanizowanych ma na celu zapobieganie degradacji przestrzeni miejskiej oraz zachowanie zasobów nieruchomości zabytkowych. Działania rewitalizacyjne pozwalają zaspokajać popyt na nieruchomości poprzez odnowienie istniejących zasobów nieruchomości bez konieczności niesprzyjającego rozrastania się miasta. Szczegółowo przedstawiono analizę źródeł finansowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w ujęciu regionalnym na terenie województwa warmińsko-mazurskiego oraz w ujęciu lokalnym na terenie miasta Olsztyn.

# FINANCIAL INSTRUMENTS OF URBAN REVITALIZATION

**Anna Banaszek, Małgorzata Prusik**

*Department of Real Estate Management and Regional Development*

*University of Warmia and Mazury in Olsztyn*

*e-mail: anna.banaszek@uwm.edu.pl; gosiaprusik@wp.pl*

**Key words:** *revitalization, real estate property, city*

## **Abstract**

The following article presents the available financial instruments of urban regeneration in Poland. Revitalization as an instrument of sustainable urban development aims to prevent the degradation of urban space and conservation of historic properties. Revitalization activities help meet the demand for real estate through real estate renewal of existing resources without adversely affecting the city sprawl. In the article presents a detailed analysis of sources of funding for revitalization projects in a regional context in the Warmia and Mazury, and at the local level - in the city Olsztyn.

## **OPTYMALIZACJA PRZESTRZENI MIEJSKIEJ – STUDIUM NA PRZYKŁADZIE MIASTA OLSZTYN**

**Karolina Jędrzejewska, Andrzej Biłozor**

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

**Słowa kluczowe:** przestrzeń, planowanie przestrzenne, miasto, optymalizacja przestrzeni miejskiej

### **Streszczenie**

W artykule zaprezentowano metodę optymalizacji przeznaczenia terenu przestrzeni miejskiej miasta Olsztyn. W pierwszym etapie zidentyfikowano funkcje przestrzenne – przeznaczenie terenu. W kolejnym etapie określono, które ze zidentyfikowanych funkcji odpowiadają przeznaczeniu miasta, a które nie. Segregacji funkcji na miejskie i „niemiejskie” dokonano na podstawie badań sondażowych (ankieta) przeprowadzonych wśród mieszkańców Olsztyna. Kolejnym etapem było znalezienie najlepszych funkcji „zamiennych” dla obszarów o niedopasowanych funkcjach przestrzennych. Wybór tych funkcji był możliwy dzięki macierzy powiązań funkcji przestrzeni miejskiej z cechami terenu.

## FUNCTIONS OPTIMIZATION OF URBAN AREA – CASE STUDY ON THE CITY OLSZTYN

**Karolina Jędrzejewska, Andrzej Biłozor**  
*Department of Cadastre and Land Management*  
*University of Warmia and Mazury in Olsztyn*  
*e-mail: abilozor@uwm.edu.pl*

**Key words:** *srea, spatial planning, the city, the land use of urban area,  
urban area optimization*

### **Abstract**

This paper shows the method of land use optimization of urban area in Olsztyn. The first stage identifies spatial land use. In the next stage defined land use which correspond to the city destination, and which not. Sorting of urban and nonurban land use was conducted on the bases of the survey among residents of Olsztyn. The next step was to find the best features of "replacement" for areas with unmatched spatial land use. The choice of these land use was possible by matrix land use relationships of urban area with landscape features.



# NIEMATERIALNE CZYNNIKI KSZTAŁTUJĄCE INDYWIDUALNE POJĘCIE OPTIMALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI

**Agnieszka Szczepańska**

*Katedra Planowania i Inżynierii Przestrzennej  
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie  
e-mail: aszczep@uwm.edu.pl*

**Słowa kluczowe:** *tożsamość miejsca, świadomość społeczna, konflikty funkcji*

## **Streszczenie**

Określenie najkorzystniejszego użytkowania zawiera w sobie aspekty odnoszące się do cech fizycznych, prawa, a zwłaszcza ekonomii (w kontekście zysku). Jednak humanistyczne (emocjonalne) pojmowanie przestrzeni może znacznie różnić się od jej pojmowania materialistycznego (ekonomicznego). Ten sam wycinek przestrzeni fizycznej (nieruchomość) może mieć różne znaczenie, a tym samym różną wartość, dla różnych odbiorców. Optymalne użytkowanie, może wynikać z indywidualnej oceny, na którą mają wpływ świadomość społeczna, ekologiczna, historyczna, sentyment do miejsca, tożsamość miejsca itp., czyli czynniki niematerialne. Jeszcze innego znaczenia nabiera optymalne użytkowanie dla właścicieli sąsiednich nieruchomości – nie zawsze to co jest optymalne dla danej nieruchomości, jest optymalne dla jej sąsiedztwa (konflikty funkcji). Nie zawsze więc optymalne użytkowanie, wynikające z indywidualnej oceny, jest tożsame z optymalnym sposobem użytkowania wynikającym z kontekstu rynku. W artykule przedstawiono analizę czynników niematerialnych mających wpływ na kształtowanie indywidualnego pojęcia optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości.

# INTANGIBLE FACTORS THAT SHAPE AN INDIVIDUAL APPROACH TO THE OPTIMAL USE OF REAL ESTATES

**Agnieszka Szczepańska**

*Department of Spatial Planning and Engineering*

*University of Warmia and Mazury in Olsztyn*

*e-mail: aszczep@uwm.edu.pl*

**Key words:** *identity of a given location, social awareness, functional conflict*

## **Abstract**

The concept of optimal use of real estates encompasses a combination of physical, legal and economic (profit generation) considerations. A humanistic (emotional) understanding of space may differ significantly from the materialistic (economic) approach. The same fragment of physical space (real estate) can carry different meanings and, consequently, different value for various groups of users. The optimal use of space may be determined by individual preferences which are influenced by social, ecological and historical awareness, personal sentiment or identity of a given location – all of which are intangible factors. The concept of optimal use has yet a different meaning for the owners of neighboring estates – factors that contribute to the optimal use of a given property are not always optimal for the neighborhood (functional conflict). Therefore, the notion of optimal use which is based on individual assessment does not always coincide with the optimal manner of use that is dictated by the market environment. This paper analyzes intangible factors that affect an individual approach to the concept of optimal use of real estates.

# WPŁYW MOŻLIWOŚCI ALTERNATYWNEGO WYKORZYSTANIA NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ NA JEJ WARTOŚĆ

**Małgorzata Dudzińska**

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

**Słowa kluczowe:** *grunt rolny, cena gruntu, cechy nieruchomości*

## **Strzeszczenie**

Na terenie Polski najwięcej obszarów znajduje się na terenach niezurbanizowanych. Znajdują się tam głównie nieruchomości rolne i leśne. Nieruchomości rolne to grupa obszarów, które dość często są przedmiotem obrotu na rynku. Pojęcie tej nieruchomości jest dość złożone i obejmuje grunty wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie. Zasady wyceny nieruchomości rolnej przedstawia m. in. standard V.4 wycena nieruchomości rolnych. W Standardzie tym wymieniono przykładowe cechy istotne przy wycenie nieruchomości rolnej niezabudowanej i zabudowanej. Jedną z cech istotnie wpływających na wartość nieruchomości rolnej jest: możliwość innego, niż rolnicze, wykorzystanie. Artykuł ten jest próbą ustalenia cech istotnych przy ustalaniu wartości nieruchomości rolnej z szczególnym uwzględnieniem cechy „możliwość innego, niż rolnicze, wykorzystania”.

# THE EFFECT OF POSSIBILITIES OF ACTIVE USE OF AN AGRICULTURAL PROPERTY ON ITS VALUE

**Dudzińska Małgorzata**

*Chair of Cadastre and Spatial Management  
University of Warmia and Mazury in Olsztyn  
gosiadudzi@uwm.edu.pl*

**Key words:** *agricultural land, land price, property features*

## **Abstract**

In Poland, most land is situated in non-urbanized areas. They include mainly agricultural and forest properties. Agricultural properties make up a group of properties which is quite often traded in the market. The definition of this type of property is rather complex, and includes land used for carrying out production activity in agriculture. The principles of agricultural property valuation are presented, among others, in the agricultural property valuation standard. This standard lists examples of features that are of significant importance while evaluating undeveloped and developed agricultural properties. One of the features significantly affecting the value of the agricultural property is its possibility to be used for non-agricultural purposes. This article is an attempt to determine features which currently are significant while establishing the value of an agricultural property, with particular focus on the feature of “the possibility of non-agricultural use”. These considerations will refer to observations that have been already made in Poland and in other countries.

# PROBLEMATYKA OKREŚLANIA WYSOKOŚCI ODSZKODOWANIA ZA NIERUCHOMOŚCI PRZEJĘTE POD REALIZACJĘ INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ<sup>2</sup>

**Joanna Pałubska**

*Katedra Geomatyk*

*Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie*

*e-mail: palubska@agh.edu.pl*

**Słowa kluczowe:** *wyłączenie, słuszne odszkodowanie, metoda kosztów likwidacji,*

## **Streszczenie**

Wyceny sporządzane dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania, przysługującego uprawnionym w stosunku do nieruchomości przejmowanych na cele związane z realizacją inwestycji celu publicznego, są źródłem wielu pytań w zakresie pewności, czy określone odszkodowanie jest odszkodowaniem słusznym ale i zasadnym. Wysokość odszkodowania określana jest na podstawie wartości rynkowej, która powinna opierać się na założeniach odpowiadających definicji tej wartości dla optymalnego sposobu użytkowania. W przypadku nieruchomości zabudowanych obiektami charakteryzującymi się dużym stopniem zużycia technicznego, gdzie często wiek obiektu przekracza okres jego trwałości, wartość części składowych może być bardziej powiązana z kosztami likwidacji poszczególnych obiektów aniżeli z możliwością ich dalszego użytkowania.

---

<sup>2</sup> Praca została zrealizowana w ramach Badań Statutowych Katedry Geomatyki, WGGiŚ, AGH w Krakowie w roku 2012

# THE ISSUE OF DEFINING THE AMOUNT OF COMPENSATION FOR PROPERTIES TAKEN UNDER COMMUNICATION INFRASTRUCTURE<sup>3</sup>

**Joanna Pałubska**

*Department of Geomatics*

*AGH University of Science and Technology*

*e-mail: palubska@agh.edu.pl*

**Key words:** *an expropriation, the just compensation, liquidation cost method*

## **Abstract**

Valuations, which are drawn up for the needs of establishing the amount of compensation to which an authorized person has a right with reference to properties taken over for the purposes connected with the implementation of the public purpose investments, constitute the source of many questions concerning the certainty if the particular compensation is equitable and justifiable. The amount of compensation is determined by the market value which should be based on the assumptions which correspond with the definition of this amount for an optimum usufruct. In case of properties developed with buildings characterized by a high degree of technical wear where the age of the object often goes beyond its durability period, the value of components may be more connected with liquidation costs of particular objects than further possibility of using them.

---

<sup>3</sup> This work was made within the framework of statutory research in Department of Geomatics, AGH in 2012

# SPOSÓB ZARZĄDZANIA A SPECYFIKA WYCENY STACJI PALIW

**Mirosława Czaplńska, Dariusz Trojanowski**

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości*

*Uniwersytet Gdański*

*e-mail: biuro@kmpomerania.com, dtrojanowski@wzr.ug.edu.pl*

**Słowa kluczowe:** *nieruchomość, stacja paliw, wycena, metoda zysków*

## **Streszczenie**

W pracy skoncentrowano się na wycenie nieruchomości zabudowanych stacjami paliw (stacja paliw). Omawiany typ nieruchomości wymaga specyficznego ujęcia w zakresie doboru metod oraz samego rachunku wyceny. Autorzy artykułu poruszają zarówno teoretyczne aspekty stosowania metody zysków, jak i praktyczne możliwości jej wykorzystania dla potrzeb wyceny stacji paliw.

# IMPACT OF MANAGEMENT APPROACH ON SPECIFICITY OF PETROL FILLING STATION EVALUATION

**Mirosława Czaplińska, Dariusz Trojanowski**

*The Department of Investment and Real Estate*

*Gdańsk University*

*e-mail: biuro@kmpomerania.com, dtrojanowski@wzr.ug.edu.pl*

**Key words:** *property, petrol filling station, appraisal, profits method*

## **Abstract**

The petrol filling station (land and buildings) valuation constitutes the main issue of the research. The analysed type of the property requires a specific depiction of valuation methods and the calculation. The authors discuss both theoretical aspects of the profits method and the practical possibilities of its implementation in the petrol filling station appraisal.



# ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH W WOJEWÓDZTWIE KUJAWSKO-POMORSKIM

**Małgorzata Gotowska, Anna Jakubczak**

*Katedra Ekonomiki, Organizacji i Zarządzania*

*Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy w Bydgoszczy*

*e-mail: [ajakubczak@utp.edu.pl](mailto:ajakubczak@utp.edu.pl)*

**Słowa kluczowe:** *rynek nieruchomości rolnych, ceny nieruchomości rolnych, struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych*

## **Streszczenie**

W ostatnich latach na rynku nieruchomości rolnych w przeciwieństwie do innych grup nieruchomości widoczny jest stały wzrost ich ceny. Nie powoduje to jednak zmniejszenia zainteresowania tymi nieruchomościami, wręcz przeciwnie ilość transakcji kupna-sprzedaży wzrasta. Wynika to z faktu, że grunty rolne przestały być postrzegane wyłącznie jako czynnik produkcji. Obecnie postrzega się je jako dobrą lokatę kapitału, bezpieczniejszą niż lokowanie środków pieniężnych w inne aktywa finansowe. Poza tym nieruchomości rolne potencjalnie mogą być wykorzystane na cele pozarolnicze. Możliwość alternatywnego ich wykorzystania, zwłaszcza w pobliżu dużych aglomeracji miejskich powoduje zwiększone nimi zainteresowanie.

Celem głównym opracowania jest analiza rynku nieruchomości rolnych w województwie kujawsko-pomorskim. Województwo jest regionem typowo rolniczym. Przeprowadzona analiza pozwoli określić zasoby ziemi rolnej w tym regionie, jej ceny oraz sposoby zagospodarowania i alternatywnego wykorzystania.

Dane źródłowe pochodzą z opracowań Banku BGŻ, GUS oraz ANR. Metodą badawczą jest analiza wskaźników zmian na rynku nieruchomości rolnych w województwie kujawsko-pomorskim. Analizie poddano główne parametry rynkowe dotyczące nieruchomości rolnych.

# THE ANALYSIS OF AGRICULTURAL PROPERTY MARKET OF KUJAWSKO-POMORSKIE VOIVODSHIP

**Małgorzata Gotowska, Anna Jakubczak**

*Department of Economics, Organization and Management*

*University of Technology and Life Sciences in Bydgoszcz*

*e-mail: [ajakubczak@utp.edu.pl](mailto:ajakubczak@utp.edu.pl)*

**Key words:** *agricultural property market, prices of agricultural property, the sales structure of land property*

## **Abstract**

In recent years, on agricultural property market, unlike other groups of property markets, there has been steady increase in their prices. This does not however reduce the interest in real property, on the contrary it is observed the amount of purchases and sales increases. This follows from the fact that agricultural land ceased to be regarded only as a factor of production. Currently, they are seen as a good capital investment, which is safer than investing money in other financial assets. In addition, agricultural land can potentially be used for non-agricultural purposes. The possibility of an alternative use, especially near large urban areas will increase interest of investors.

The main objective of the study is to analyze the market of agricultural property in the Kujawsko-Pomorskie voivodship. Region is a typical agricultural area. The analysis will determine agricultural land resources in the region, its price and ways of alternative use.

The data will come from studies of Bank BGZ, GUS, and ANR. The research method was the analyze changes in market with use of the rates of agricultural property of the Kujawsko-Pomorskie voivodship.

# REWITALIZACJA OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH JAKO CZYNNIK ROZWOJU LOKALNEGO

**Katarzyna Małecka**

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości*

*Uniwersytet Łódzki*

*e-mail: kmalecka@onet.eu*

**Słowa kluczowe:** *rozwój lokalny, rewitalizacja, cele, uczestnicy*

## **Streszczenie**

Pod hasłem „rewitalizacja” kryje się całościowy proces składający się z ciągu zintegrowanych działań, wśród których oprócz inwestycji w obiekty budowlane i infrastrukturę, można również wyodrębnić działania podejmowane na płaszczyznach gospodarczej i społecznej.

Celem pracy jest ukazanie rewitalizacji jako jednego z czynników rozwoju lokalnego, a także identyfikacja potencjalnych beneficjentów i ich korzyści. Osiągnięcie korzyści w złożonym procesie, jakim jest rewitalizacja wymaga zaangażowania ze strony uczestników oraz zarządzania strategicznego ze strony władz lokalnych, będących koordynatorem tego przedsięwzięcia. Opracowanie wskazuje najważniejszych uczestników przedsięwzięcia oraz ich role w procesie rewitalizacji i rozwoju lokalnego.

# REGENERATION OF DEMOTED AREAS AS A LOCAL DEVELOPMENT FACTOR

**Katarzyna Małecka**

*Department of Investment and Real Estate*

*University of Łódź*

*e-mail: kmalecka@onet.eu*

**Key words:** *local development, regeneration, aims, participants*

## **Abstract**

Regeneration is a complete process consisting of a series of integrated actions, among which, apart from investment in buildings and infrastructure, you can also indicate actions undertaken on economic and social areas.

The main goal of this article is to present regeneration as one of local development factors, and identify potential beneficiaries and their interests. Reaching a benefit in such a complex process, as regeneration, demands involvement of participants and strategic management from local authorities as a coordinator of the project. The essay points out the most important participants of the project and their roles in regeneration and local development processes.

# PODEJŚCIE KOSZTOWE W MODELOWANIU WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH<sup>4</sup>

**Tomasz Adamczyk, Justyna Jasiołek**

*AGH Akademia Górniczo – Hutnicza*

*Katedra Geomatyki*

*e-mail: tomasz.adamczyk@agh.edu.pl, jasiolek@agh.edu.pl*

**Słowa kluczowe:** *wartość rynkowa, modelowanie rynku nieruchomości*

## **Streszczenie**

Wartość rynkowa, jako jedna z kategorii wartości nieruchomości, jest wyznaczana najczęściej przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Wartość odtworzeniowa, wyznaczana w podejściu kosztowym, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny nie może być utożsamiana z wartością rynkową. Międzynarodowe Standardy Wyceny wskazują natomiast na możliwość szacowania wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia kosztowego.

Prezentowane w pracy modele estymacji bazują na koszcie wytworzenia obiektów budowlanych i ich zużyciu łącznym oraz uwzględniają różnice cech rynkowych nieruchomości zabudowanych. Algorytm, w którym estymowane są jednostkowa cena gruntu, wskaźniki rynkowe kosztu wytworzenia i zużycia łącznego obiektów budowlanych oraz wskaźniki wagowe atrybutów, oparty jest na parametrycznym modelu Gaussa-Markowa. Dla algorytmu zostały zdefiniowane wzory analizy wariancji, które prowadzą do oceny niedokładności estymowanych parametrów oraz niedokładności szacowanej wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej.

Przeprowadzona została praktyczna weryfikacja zaproponowanego algorytmu na przykładzie liczbowym dla nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

---

<sup>4</sup> Praca realizowana w ramach badań statutowych prowadzonych w Katedrze Geomatyki Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie

# MODELLING OF BUILT-UP PROPERTIES MARKET VALUE BASED ON COST APPROACH

**Tomasz Adamczyk, Justyna Jasiołek**

*AGH University of Science and Technology*

*Department of Geomatics*

*e-mail: tomasz.adamczyk@agh.edu.pl, jasiolek@agh.edu.pl*

**Key words:** *market value, modelling of the real estate market*

## **Abstract**

Market value, as one of the categories of property value, is usually determined by using comparative approach.

Defined by the cost approach reconstruction value, that is consistent with the Common National Valuation Rules (PKZW), can not be associated with the market value. International Valuation Standards indicate however possibility of estimating the market value by using cost approach.

The estimation model presented in this study is based on real properties development cost, their combined depreciation, and it takes into account differences in real estate market price. An algorithm, that estimates unit land price, development and combined property depreciation market indicators as well as all attributes weight indexes is based on the parametric Gauss-Markov model. The algorithm is defined by variance analysis models, that help to assess any inaccuracy of the estimated parameters and real property anticipated market value.

The proposed algorithm's practical verification has been carried out on the numerical example for land property built up with single-family residential buildings.

# ROLA WŁADZ LOKALNYCH W SFERZE INFRASTRUKTURY

**Joanna Węgrzyn**

*Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie*

*Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego*

*e-mail: wegrzynj@uek.krakow.pl*

**Słowa kluczowe:** *infrastruktura, władze lokalne, sektor publiczny, sektor prywatny*

## **Streszczenie**

W artykule opisano jak w XX wieku oraz na początku XXI wieku zmieniały się poglądy na rolę władz lokalnych w sferze infrastruktury. W opracowaniu przedstawiono również możliwe rozwiązania w zakresie współpracy sektora prywatnego i publicznego, a także przytoczono argumenty przemawiające za coraz szerszym angażowaniem sektora prywatnego w proces świadczenia usług infrastrukturalnych. W ekonomicznych koncepcjach poruszających problematykę infrastruktury podkreślane jest jednak, iż władze publiczne nadal odgrywają poważną rolę w obszarze infrastruktury. Jednocześnie zmieniają się poglądy na charakter uczestnictwa sektora publicznego w tym tak ważnym dla rozwoju gospodarki obszarze.

# THE ROLE OF LOCAL AUTHORITIES IN INFRASTRUCTURE SECTOR

**Joanna Węgrzyn**

*Cracow University of Economics*

*Department of Real Estate and Investment Economics*

*wegrzynj@uek.krakow.pl*

**Key words:** *infrastructure, local authorities, public sector, private sector*

## **Abstract**

The purpose of this paper is to review the theoretical concepts relating to the infrastructure components of the economy and also to show how varied views on the role of local authorities in the sphere of infrastructure. Deliberations are conducted in the context of the discussion on the function of government and market in the economy.



# PREFERENCJE NAJEMCÓW NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

**Krzysztof Celka**

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
email: krzysztof.celka@ue.poznan.pl*

**Słowa kluczowe:** *nieruchomość, biuro, popyt, preferencje*

## **Streszczenie**

Wśród wielu nieruchomości, które nas otaczają, dużą rolę zajmują nieruchomości komercyjne. Na rynku nieruchomości komercyjnych kryterium funkcji pozwala wyróżnić nieruchomości biurowe. Artykuł przedstawia podstawowe wyniki badań poznańskiego rynku nieruchomości biurowych. Przedstawione są wyniki badania preferencji najemców na tym rynku. Dane zostały uzyskane w oparciu o badanie kwestionariuszowe (z wykorzystaniem kwestionariusza wywiadu), przeprowadzone na przełomie 2010 i 2011 roku. Przesłanką badania była sytuacja na rynku nieruchomości biurowych w Poznaniu. Celem było znalezienie czynników określających preferencje najemców.

# THE PREFERENCES OF TENANTS AT OFFICE MARKET

**Krzysztof Celka**

*Department of Investment and Real Estate*

*The Poznan University of Economics*

*e-mail: krzysztof.celka@ue.poznan.pl*

**Key words:** *property, office, demand, preferences*

## **Abstract**

Commercial properties represent a significant share in the total volume of properties. This market comprises the lease of office space. The article presents the main results of research of office market in Poznań. Presented are the results of the preferences of tenants in this market. Data were derived from the survey questionnaire (using a questionnaire interview), conducted in late 2010 and 2011. The premise of this study was the situation in the office market in Poznan. The aim was to find factors that determine the preferences of tenants.

**„STUDIA I MATERIAŁY TOWARZYSTWA  
NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI”**

*„Journal of the Polish Real Estate Scientific Society”*

**RADA NAUKOWA**

**prof. dr hab. Ewa KUCHARSKA-STASIAK**

*(Uniwersytet Łódzki, Poland)  
(przewodnicząca, chairman)*

**dr hab. Radosław WIŚNIEWSKI, prof. UWM**  
*(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland)  
(wiceprzewodniczący, vice-chairman)*

**prof. Rachelle ALTERMAN**

*(Technion – Israel Institute of Technology, Israel)*

**Aurílio Sérgio C. CAIADO**

*(University de Sorocaba, Brazil)*

**prof. dr hab. inż. Andrzej HOPFER**

*(Wyższa Szkoła Gospodarowania Nieruchomościami, Poland)*

**prof. Davorin Kereković**

*(University of Zagreb, Croatia)*

**prof. George MATYSIAK**

*(University of Reading, United Kingdom)*

**prof. dr hab. inż. Bogdan Ney**

*(Instytut Geodezji i Kartografii w Warszawie, Poland)*

**prof. K.N. Oleksiy TERESCHUK**

*(Chernihiv State Institute of Economic and Management, Ukraine)*

**prof. Kauko Jussi VIITANEN**

*(Helsinki University of Technology, Finland)*

**prof. Ian WILLIAMSON**

*(University of Melbourne, Australia)*

*(członkowie, members)*

**dr inż. Mirosław Belej**

*(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland)  
(sekretarz secretary)*

**„STUDIA I MATERIAŁY TOWARZYSTWA  
NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI”**

*„Journal of the Polish Real Estate Scientific Society”*

**REDAKTOR NACZELNY**

**prof. dr hab. inż. Sabina ŻRÓBEK**

*(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland)*

**REDAKTORZY JĘZYKOWI**

**mgr Aleksandra RÓŻAŃSKA**

*(Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Poland)*

*Język polski*

**prof. Richard GROVER**

*(Oxford Brookes University, United Kingdom)*

*Język angielski*

**REDAKTOR STATYSTYCZNY**

**prof. zw. dr hab. Józef HOZER**

*(Uniwersytet Szczeciński, Poland)*

**REDAKTORZY TEMATYCZNI**

**prof. dr hab. inż. Ryszard ŻRÓBEK**

*(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland)*

**dr hab. Antoni SOBCZAK, prof. UEP**

*(Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poland)*

**dr hab. Radosław WIŚNIEWSKI, prof. UWM**

*(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland)*

**„STUDIA I MATERIAŁY TOWARZYSTWA  
NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI”**

*„Journal of the Polish Real Estate Scientific Society”*

**RECENZENCI**

**prof. dr hab. inż. Zdzisław ADAMCZEWSKI**

*(Politechnika Warszawska, Poland)*

**prof. dr hab. inż. Józef CZAJA**

*(Akademia Hutniczo-Techniczna w Krakowie, Poland)*

**prof. Maurizio D'AMATO**

*(Technical University Politecnico di Bari, Italy)*

**prof. Peter DENT**

*(Oxford Brookes University, United Kingdom)*

**dr Iwona Foryś**

*(Uniwersytet Szczeciński, Poland)*

**assoc. prof. Tom KAUKO**

*(Norwegian University of Science and Technology, Norway)*

**assoc. prof. dr. Esra Dardagan KIBAR**

*(University of Ankara, Turkey)*

**dr hab. Sebastian KOKOT**

*(Uniwersytet Szczeciński, Poland)*

**prof. dr hab. Adam NALEPKA**

*(Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Poland)*

**prof. dr. Sebnem Akipek OCAL**

*(University of Ankara, Turkey)*

**dr Sally SIMS**

*(Oxford Brookes University, United Kingdom)*

**prof. Nikolaj Siniak**

*(Belarusian State Technological University, Belarus)*

**prof. Håvard STEINSHOLT**

*(Norwegian University of Life Science, Norway)*

**prof. dr. Maruška ŠUBIC-KOVAČ**

*(University of Ljubljana, Slovenia)*

**dr hab. inż. Piotr PARZYCH, prof. AGH**

*(Akademia Hutniczo-Techniczna w Krakowie, Poland)*

**dr hab. Ewa SIEMIŃSKA, prof. UMK**

(Uniwersytet Mikołaja Kopernika, *Poland*)

**prof. Charles SZYPSZAK**

(School of Government, *USA*)

**prof. Nguyen Khac THOI**

(University of Hanoi, *Vietnam*)

**dr hab. Maria TROJANEK, prof. UEP**

(Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, *Poland*)

**prof. dr hab. inż. Zofia WIĘCKOWICZ**

(Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu, *Poland*)

**prof. dr hab. inż. Wojciech WILKOWSKI**

(Politechnika Warszawska, *Poland*)

**prof. dr.-ing Winirch VOß**

(Leibniz Universität Hannover, *Germany*)

**dr hab. Magdalena Załączna**

(Uniwersytet Łódzki, *Poland*)









**ISSN 1733-2478**  
**ISBN 978-83-61564-68-3**

