

Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



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

*Katedra Zasobów Nieruchomości
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie*

KSIĄŻKA ABSTRAKTÓW

*XXII Konferencja Naukowa
Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*

Olsztyn (Stare Jabłonki) 26 - 28 maja 2014

REFERATY SESJI PLENARNYCH

Małgorzata Krajewska

University of Technology and Life Sciences in Bydgoszcz, Poland

Sabina Źróbek

University of Warmia and Mazury in Olsztyn, Poland

Maruška Šubic Kovač

University of Ljubljana, Slovenia

ROLA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W PROCESIE INWESTYCYJNYM W POLSCE I SŁOWENII

Autorzy sformułowali następującą tezę, która stanowiła kanwę (osnowę) treści tego artykułu: Planowanie przestrzenne powinno regulować przestrzenny rozwój biorąc pod uwagę zarówno interes publiczny jak i prywatny i wspomagać te podmioty m.in. w realizacji procesów budowlanych. W praktyce inwestorzy mogą być zniechęceni zbyt dużą liczbą szczegółowych przepisów regulujących rozpoczęcie i kontynuację procesu budowlanego. Sytuacja ta także w rezultacie niejednokrotnie powoduje zaburzenia w pożądanym rozwoju danego obszaru". Teza ta została poddana weryfikacji poprzez analizę systemów planowania przestrzennego funkcjonujących w dwóch krajach: w Polsce i Słowenii, krajach, które dokonały transformacji z gospodarki sterowanej centralnie na gospodarkę opartą o zasady rynkowe. Głównym celem tego opracowania jest przedstawienie znaczenia opracowań planistycznych w procesie inwestycyjno-budowlanym i w zachowaniu ładu przestrzennego obszarów. Szczególną uwagę zwrócono na dokumenty planistyczne, które zezwalają na realizację zabudowy terenów także w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Polsce są to decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT). Na terenach nie pokrytych planem miejscowym, decyzja taka „zastępuje” ten plan i wiąże organ administracji publicznej przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę czy podziału nieruchomości. W Słowenii dokumentem takim na poziomie lokalnym jest plan miejscowy uzupełniony o zbiór warunków realizacji ustaleń ale także plan szczegółowy. Przedstawione w artykule trzy przykłady wskazują, że zarówno zbyt ogólne ale i zbyt szczegółowe zapisy w dokumentach planistycznych są niepożądane i utrudniają zarówno procesy budowlane jak i zachowanie ładu przestrzennego w rozwoju obszarów. Tym samym potwierdzają one przyjętą na wstępie hipotezę.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



ZASTOSOWANIE WSPÓŁCZYNNIKA BETA NA RYNKU INWESTYCJI BEZPOŚREDNICH W NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE

Współczynnik beta to jeden z najpopularniejszych wskaźników współczesnych finansów. Pomimo, iż istnieją uzasadnione wątpliwości związane z jego wykorzystaniem, to trudno sobie obecnie wyobrazić sytuację, w której koszt kapitału własnego liczony byłby bez wykorzystania modelu CAPM. Interesującym zagadnieniem może okazać się zatem próba odpowiedzi na pytanie, czy i w jakim stopniu beta może być wykorzystywana na rynku nieruchomości. Z jednej strony bowiem konstrukcja formalna sugeruje, że beta nie powinna być stosowana dla aktywów nieujętych w benchmarku, z drugiej jednak strony ów benchmark powinien, przynajmniej teoretycznie, zawierać wszystkie aktywa rynkowe. W związku z tym postanowiono bliżej przyjrzeć się tej kwestii stawiając sobie za cel analizę możliwości wykorzystania współczynnika beta na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Wykorzystując bazę cen na rynku inwestycji bezpośrednich w nieruchomości tworzoną przez NBP, porównano cechy inwestycji podejmowanych w oparciu o analizę ryzyka systematycznego kalkulowanego w oparciu o wybrane indeksy dostępne na rynku polskim.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Agnieszka Szczepańska

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej, Katedra Planowania i Inżynierii Przestrzennej

Adam Senetra

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej, Katedra Planowania i Inżynierii Przestrzennej

Monika Wasilewicz-Pszczółkowska

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej, Katedra Planowania i Inżynierii Przestrzennej

HAŁAS DROGOWY JAKO CZYNNIK WPLYWAJĄCY NA CENY LOKALI MIESZKALNYCH W DUŻYCH MIASTACH

Czynniki środowiskowe są jednymi z najważniejszych czynników kształtujących ceny na rynku nieruchomości. Wśród nich można wyróżnić atrakcyjność walorów krajobrazowych, ukształtowanie terenu, nasłonecznienie, sąsiedztwo elementów naturalnych. W skupiskach miejskich duży wpływ na decyzje podejmowane na rynku nieruchomości mają uciążliwości związane z emisją hałasu drogowego. Słabo rozwinięta sieć drogowa oraz brak obwodnic przenoszących ruch poza dzielnice mieszkalne są cechami charakterystycznymi dla miast Europy środkowej i wschodniej. Zapobieganie hałasowi komunikacyjnemu, jako jednemu z głównych problemów środowiskowych Europy, jest częścią polityki Unii Europejskiej. W pracy przedstawiono zależności pomiędzy cenami lokali mieszkalnych a poziomem natężenia hałasu komunikacyjnego w Olsztynie, stolicy regionu Warmii i Mazur w północno-wschodniej Polsce.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Iwona Dittmann
Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

USTALANIE CEN OFERTOWYCH PRZEZ DEWELOPERÓW MIESZKANIOWYCH – WYBRANE ZAGADNIENIA W ŚWIETLE BADAŃ LITERATUROWYCH

W artykule poruszono wybrane zagadnienia teoretyczne dotyczące ustalania cen ofertowych przez deweloperów mieszkaniowych. Wskazano determinanty ceny granicznej nabywcy oraz ceny granicznej sprzedawcy. Wskazano wady i zalety, w aspekcie ekonomii behawioralnej, strategii cenowych stosowanych przez deweloperów mieszkaniowych. Porównywano strategię polegającą na wyznaczeniu ceny ofertowej równej w przybliżeniu oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości oraz polegającą na podaniu zawyżonej ceny ofertowej (z założeniem negocjacji cenowych). Drugie porównanie dotyczyło strategii ujawniania cen i strategii nieujawniania cen.

Zawarte w artykule rozważania zostały oparte na ekonomii behawioralnej i teorii marketingu. Bazowano w dużej mierze na literaturze zagranicznej oraz zaobserwowanych przykładach polityki cenowej prowadzonej przez deweloperów mieszkaniowych w Polsce.

**XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014**



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Aleksandra Semaniak

Politechnika Świętokrzyska w Kielcach, Wydział Inżynierii Środowiska, Geomatyki i Energetyki, Katedra Geomatyki- Geodezji i Kartografii

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W KIELCACH

Celem pracy było odpowiedzenie na najważniejsze pytania dotyczące rynku nieruchomości lokali mieszkalnych w Kielcach zarówno na rynku wtórnym jak i pierwotnym. Na podstawie zgromadzonych materiałów stworzono bazy nieruchomości ofertowanych oraz transakcyjnych, które następnie oceniono według wybranych atrybutów w przyjętej skali. Kolejnym etapem była analiza popytu i podaży na dany rodzaj nieruchomości oraz badanie współzależności między zmiennymi niezależnymi- atrybutami cechującymi nieruchomości, a zmiennymi zależnymi- cenami nieruchomości. Przeanalizowano współczynniki korelacji Pearsona, Spearmana oraz Kendalla. Na podstawie zależności w parach cena- atrybut oraz atrybut- atrybut ustalono modele regresji liniowej oraz wielorakiej. Zbadano również trend zmiany cen transakcyjnych i oceniono zasadność ich aktualizacji w bazach na datę wyceny. W końcowym etapie pracy ustalono wagi atrybutów wpływających na zmienność jednostkowych cen transakcyjnych na danym rynku wraz z oceną niedokładności tych wag. Na podstawie przeprowadzonych badań stworzono pełny obraz przedstawiający sytuację mieszkaniową w Kielcach na przestrzeni lat 2009-2012.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



PODSTAWY TECHNOLOGICZNE OPRACOWYWANIA PLANU URZĄDZENIA LASU JAKO ŹRÓDŁA INFORMACJI DO WYCENY NIERUCHOMOŚCI LEŚNEJ.

Wśród nieruchomości leśnych można wyodrębnić dwie zasadnicze grupy, różniące się pomiędzy sobą stanem własności. Ponad 79% powierzchni lasów w Polsce stanowią lasy publiczne, którymi administruje PGL Lasy Państwowe. Mniejsza, stanowiąca nieco ponad 17% część lasów, znajduje się we władaniu osób fizycznych czy wspólnot, względnie należy do mienia komunalnego, a nadzór nad nimi formalnie sprawuje starosta.

Dla każdego Nadleśnictwa, wchodzącego w skład Lasów Państwowych, na każde dziesięciolecie opracowywany jest plan urządzenia lasu. W tym obszernym elaboracie, uzupełnionym tabelami taksacyjnymi, zawarte są wszelkie informacje dotyczące między innymi siedliskowego typu lasu, gatunku i rodzajów gleb oraz surowca drzewnego. Plan urządzenia lasu jest sporządzony na podstawie szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczo-leśnej gleb, siedlisk i drzewostanów. Jednostką podziału powierzchni leśnej jest oddział, w obrębie którego wydzielone są pododdziały, zwane wydzieleniami. Są to najmniejsze jednostki podziału przyrodniczego, jednolite pod względem siedliska i drzewostanu. Wydzielenia kwalifikowane są każdorazowo podczas opracowywania planów urządzenia lasu na kolejne okresy gospodarcze. Powierzchnie oddziałów leśnych wynoszą przeciętnie około trzydziestu hektarów, natomiast powierzchnie pododdziałów bywają zróżnicowane i dodatkowo zmienne w czasie. Z punktu widzenia wyceny nieruchomości leśnej istotne znaczenie będzie miała niedokładność ustalenia granic poszczególnych wydzieleni.

W artykule została przedstawiona treść planu urządzenia lasu oraz zasady i procedury prawne stosowane podczas jego opracowania. Została przeprowadzona także analiza map geodezyjnych, mapy glebowo-siedliskowych oraz map drzewostanów, pozwalających na określenie granic wydzieleni oraz ich charakter. Zostały przedstawione procedury opisu drzewostanów w ramach wydzieleni, ujęte planem urządzenia lasu oraz metody zastosowane podczas inwentaryzacji zasobów drzewnych oraz opracowania opisów taksacyjnych.

Głównym zadaniem badawczym artykułu jest ocena wpływu niedokładności wyznaczenia granic poszczególnych wydzieleni oraz innych, charakteryzujących je parametrów, na wynik szacowania wartości rynkowej gruntu i drzewostanu nieruchomości leśnej.

Sebastian Gnat
Instytut Ekonometrii i Statystyki, Uniwersytet Szczeciński

Marcin Bas

BADANIE WPŁYWU IMISJI HAŁASU KOMUNIKACYJNEGO NA CENY LOKALI MIESZKALNYCH

W artykule zaprezentowane zostaną wyniki badań, w których za zmienną przybliżoną, umożliwiającą pośredni pomiar atrakcyjności lokalizacji, uznano poziom imisji hałasu komunikacyjnego. Dane dotyczące tej zmiennej zaczerpnięte z map akustycznych miasta zestawiono z cenami transakcyjnymi lokali mieszkalnych. Przestrzennie badanie obejmowało trzy osiedla charakteryzujące się jak najbardziej jednorodną strukturą zastosowanej technologii budowlanej. Czasowo badanie obejmowało okres stabilizacji przeciętnych cen. Zastosowane podejście miało na celu jak najskuteczniejsze wyeliminowanie innych czynników różnicujących analizowane nieruchomości. W badaniu zmierzono kierunek relacji przeciętnych cen i poziomów hałasu oraz jej statystyczną istotność.

**XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014**



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



ZARZĄDZANIE POWIERZCHNIĄ UCZELNI WYŻSZEJ NA PRZYKŁADZIE WYBRANYCH PLACÓWEK EUROPEJSKICH

Dynamiczne zmiany zachodzące w otoczeniu instytucji akademickich (urynkowanie szkolnictwa wyższego, umasowienie edukacji wyższej, globalizacja i internacjonalizacja, tworzenie się społeczeństwa wiedzy) wymuszają na szkołach wyższych dostosowanie się do tego otoczenia i nowe podejście do zarządzania, sposobów konkurowania i tworzenia wartości.

Otoczenie wywiera presję na uczelniach, aby funkcjonowały sprawniej i były bardziej funkcjonalne oraz efektywne. Coraz częściej postuluje się, zwiększenie efektywności działania uczelni wyższych, otwarcia na świat zewnętrzny, a także aktywnej przedsiębiorczości. Jest to bowiem warunkiem osiągnięcia sukcesu na rynku.

W wielu renomowanych uczelniach w Europie, już od wielu lat podkreśla się, wręcz akcentuje się strategiczną rolę nieruchomości jako aktywów kreujących wartość jednostki. Oznacza to, że poprzez efektywne wykorzystanie powierzchni oraz wdrażanie strategii racjonalnego zarządzania powierzchnią istnieje możliwość wpływania na sytuację ekonomiczną jednostki oraz powiększania jej wartości.

Niewątpliwie współczesny dorobek zagranicznych uczelni wyższych z zakresu zarządzania powierzchnią tworzy warunki do implementacji tej wiedzy w proces zarządzania uczelniami wyższymi w Polsce.

Podstawowym celem artykułu jest przedstawienie istoty procesu zarządzania powierzchnią, a także głównych wskaźników do oceny poziomu wykorzystania nieruchomości stosowanych w wybranych uczelniach wyższych w Europie. Poszukiwane zatem będą rozwiązania zagraniczne w zakresie zarządzania powierzchnią, które mogą przyczynić się do rozwiązania problemów wielu rodzimych uczelni wyższych.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Olgierd Kempa, PhD, Eng.
Wrocław University of Environmental and Life Sciences

Małgorzata Krajewska, PhD
University of Technology and Life Sciences in Bydgoszcz, Nicolaus Copernicus University in Torun

Sławomir Palicki, PhD
Poznan University of Economics

Izabela Rącka, MSc
The President Stanisław Wojciechowski Higher Vocational State School in Kalisz

Monika Wójta-Kempa PhD
Wrocław Medical University

PREFERENCJE STUDENTÓW NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W DUŻYCH POLSKICH MIASTACH

Znajomość funkcjonujących na lokalnych rynkach nieruchomości atrybutów cenotwórczych jest nie tylko istotnym elementem warunkującym poprawność pracy rzeczoznawców majątkowych, może wydatnie wspomagać działania zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami, lecz przede wszystkim ma duże znaczenie dla rynku – wspomaga procesy decyzyjne deweloperów (kształtuje świadomość deweloperów w zakresie oczekiwań i preferencji nabywców, pozwala trafniej kształtować ofertę rynkową i strategię cenową).

W oparciu o metodykę wywiadu ankietowego CAWI zaprojektowano koncepcję kwestionariusza badającego preferencje studentów na rynku nieruchomości mieszkaniowych dużych polskich miast. Badaniami zostali objęci studenci sześciu uczelni: Uniwersytetu im. Mikołaja Kopernika w Toruniu, Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Uniwersytetu Medycznego im. Piastów Śląskich we Wrocławiu, Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu, Uniwersytetu Technologiczno-Przyrodniczego w Bydgoszczy, Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego w Kaliszu. W każdej uczelni badaniami objęci byli studenci kierunków (specjalności) związanych z nieruchomościami oraz studenci, którzy nie mieli do czynienia w toku studiów z tematyką rynku nieruchomości.

Badania mogą wnieść istotny wkład do problematyki analizy rynku nieruchomości. W zamyśle zespołu autorskiego uzyskane wyniki są pierwszym fragmentem szerszej koncepcji badawczej, podążającej w kierunku umiędzynarodowienia rozważań.

**XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014**



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



RYNEK NIERUCHOMOŚCI PRZEDSIĘBIORSTW W STATYSTYCE PUBLICZNEJ W POLSCE

W publikacji zaprezentowano rozważania teoretyczne dotyczące potrzeb i kryteriów dokonywania podziału podmiotowego rynku nieruchomości do celu związanego z publicznymi badaniami statystycznymi. Wskazano na zakres niezbędnych zmian dotyczących sposobu gromadzenia informacji w publicznych rejestrach oraz warunki instytucjonalne konieczne do spełnienia dla umożliwienia prowadzenia odrębnych badań rynku nieruchomości przedsiębiorstw. Zaprezentowano także wyniki badań dotyczących porównania podstawowych parametrów rynku nieruchomości województwa śląskiego w latach 2004-2012 prezentowanych w corocznych raportach Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) z wynikami własnej analizy danych zgromadzonych w bazie danych rzeczoznawców majątkowych. Przyjęte do porównań parametry rynku zostały w obu przypadkach opracowane na podstawie tych samych danych źródłowych pozyskanych z publicznych dokumentów Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości RCiW. W artykule zaprezentowano szczegółowe wyniki własnych badań rynku nieruchomości w województwie śląskim za 2012 r. dotyczące liczby, wartości transakcji, obszaru sprzedanych nieruchomości oraz wybranych średnich w podziale na rodzaje nieruchomości stosowane w badaniach GUS. Dokonano oceny kompletności danych rynkowych prezentowanych przez GUS przy uwzględnieniu wybranych rodzajów nieruchomości. Zaprezentowano także wyniki pilotażowych badań ankietowych z urzędnikami prowadzącymi RCiW w starostwach powiatowych. Przeprowadzone porównania dla regionalnego rynku nieruchomości stanowią podstawę do krytycznej oceny stosowanych w statystyce publicznej kryteriów podziału rodzajowego (kategorii) nieruchomości i wyodrębnionych form obrotu nieruchomości. Sformułowano wnioski dotyczące potrzeb i warunków jakie winny być spełnione dla umożliwienia badania rynku nieruchomości przedsiębiorstw.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Jan Kazak
Wrocław University of Environmental and Life Sciences

Tong Wang
Eindhoven University of Technology

Szymon Szewrański
Wrocław University of Environmental and Life Sciences

ANALIZA POTENCJAŁU PRZEKSZTAŁCENIA TERENU W GOSPODAROWANIU PRZESTRZENIĄ

Obecnie obowiązujący system planowania przestrzennego w Polsce nie zapewnia skutecznego i efektywnego narzędzia kontroli decyzji planistycznych na szczeblu ponadlokalnym. Skutkiem takiego stanu rzeczy jest nierealistyczność uchwalanych polityk rozwojowych. W dobie dużej konkurencji między samorządami w walce o pozyskanie inwestora dochodzi do nadmiernego wyznaczania terenów inwestycyjnych, co wpływa na zachwianie równowagi między popytem a podażą na rynku nieruchomości. Niezmiernie ważnym czynnikiem z punktu widzenia władz lokalnych są także obciążenia finansowe budżetów samorządowych, związane z realizacją zapisów przyjętych wcześniej polityk. Niewłaściwe kreowanie polityki rozwoju przestrzennego może zatem generować koszty, nie przynosząc przy tym spodziewanych efektów ze względu na brak zapotrzebowania na oferowane zasoby.

Kierunkiem w stronę optymalizacji procesu kształtowania polityk przestrzennych może być wykonywanie analiz i prognoz wspomagających proces podejmowania decyzji. Analizy takie potrzebne są zarówno w kontekście ilości przeznaczanego pod dane cele terenu, jak i ich przestrzennego rozmieszczenia. W niniejszych rozważaniach skupiono się na tym drugim aspekcie. Analizy potencjału przekształcenia terenu mogą znaleźć zastosowanie w gospodarowaniu przestrzenią poprzez selekcję obszarów najbardziej prawdopodobnych do zmiany zagospodarowania. W pracy przedstawiono uproszczone mechanizmy takich analiz z możliwością wykorzystania automatów komórkowych. Na finalny potencjał danego terenu wpływają takie zmienne jak sąsiedztwo, dostępność czy przydatność inwestycyjna. W wyniku integracji tych zmiennych możliwe jest określenie potencjału przekształcenia danego terenu. Niniejsze rozważania nawiązują do badań prowadzonych w ramach projektu MOLAND (Monitoring Land Use / Cover Dynamics) oraz prac nad rozwojem systemu wsparcia decyzyjnego Metronamica, prowadzonych w Europie Zachodniej.

**XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014**



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Tomasz Adamczyk, PhD
AGH University of Science and Technology, Department of Geomatics

Agnieszka Bieda, PhD
AGH University of Science and Technology, Department of Geomatics

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, JAKO ATRYBUT ZMIENNY W CZASIE, DLA OKREŚLENIA ODSZKODOWAŃ ZA GRUNTY ZNACJONALIZOWANE I WYWŁASZCZONE

Transformacja systemowa w Polsce, jaka miała miejsce na przełomie 80-tych i 90-tych lat ubiegłego stulecia ukierunkowana była między innymi na budowę społeczeństwa obywatelskiego oraz stworzenie wolnego rynku. Zmiany w mentalności ludzkiej w szybkim tempie doprowadziły do zmian gospodarczych, które oparte zostały na własności prywatnej.

Pamiętać jednak należy, że przez długie poprzedzające ten czas lata, majątek osobisty w Polsce został znacznie ograniczony. Mienie wielu podmiotów prywatnych zostało przejęte na własność Państwa w procesie nacjonalizacji lub w drodze wywłaszczenia.

Obecne przepisy pozwalają na odzyskanie odebranych majątków. Możliwe jest to w przypadku, gdy przejęta nieruchomość została wykorzystana niezgodnie z celem wywłaszczenia lub stała się do tego celu zbędna. Nieruchomości odzyskiwane są również w drodze unieważnienia decyzji administracyjnych lub aktów prawnych. O zwrot nieruchomości ubiegać się mogą ich właściciele oraz następcy prawni tych właścicieli. Za mienie, które nie może zostać zwrócone w naturze, możliwe jest uzyskanie odszkodowania, które powinno odzwierciedlać rzeczywistą wartość utraconych praw.

Wysokość odszkodowania powinna być określana w oparciu o wartość rynkową nieruchomości. Wartość tą wyznacza się na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania, z uwzględnieniem stanu i przeznaczenia nieruchomości na dzień wydania dokumentu, który zatwierdził odebranie prawa własności do nieruchomości.

Autorzy przedstawiają zmiany w przepisach związanych z planowaniem przestrzennym w Polsce od roku 1946, kiedy to wszedł w życie pierwszy związany z tym tematem powojenny dekret, do chwili obecnej. Charakteryzują materiały znajdujące się w archiwach państwowych, z jakich powinni korzystać rzeczoznawcy majątkowi zajmujący się opisywaną tematyką. Na przykładach wskazują jak ważne jest poprawne określenie przeznaczenia nieruchomości z uwzględnieniem dokumentów powstających na przestrzeni lat.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Anna Wojewnik-Filipkowska
Uniwersytet Gdański

Rafał Kowalski
Uniwersytet Gdański

INWESTOWANIE W PARKI PRZEMYSŁOWO-TECHNOLOGICZNE W ROZWOJU MIASTA - ANALIZA KOSZTÓW I KORZYŚCI

Miasto rozwija się z punktu widzenia ilościowego i jakościowego. Rozwój ilościowy miasta utożsamiać można z ekspansją przestrzenną i zmianą funkcji pewnych obszarów. Rozwój miasta wymaga więc przebudowy układu przestrzennego, ale i określonych nakładów inwestycyjnych, czego przykładem są parki przemysłowo-technologiczne (PPT). Łącząc funkcję infrastrukturalną i działalność umożliwiającą przepływ informacji naukowych pomiędzy jednostkami naukowymi a przedsiębiorcami, PPT stanowią prorozwojowy element strategii rozwoju miast. Celem opracowania jest identyfikacja i kwantyfikacja wybranych kosztów i korzyści oraz oszacowanie efektywności utworzenia wybranych parków z punktu widzenia jednostki samorządu terytorialnego.

Parki przemysłowe i technologiczne to zróżnicowane jednostki. Ich generalna charakterystyka oraz klasyfikacja, dokonana na podstawie przeglądu literatury krajowej i zagranicznej, przedstawiona jest w pierwszej części opracowania. W drugiej części opracowania przedstawione są parki przemysłowo-technologiczne. Trzecia część badań zawiera opis specyfiki oceny efektywności inwestycji w parki przemysłowo-technologiczne. Wreszcie, czwarta część zawiera analizę inwestycji w wybrane parki przemysłowo-technologiczne. Analiza składa się z trzech etapów: identyfikacji parków przemysłowych i technologicznych, weryfikacji parków przemysłowo-technologicznych według definicji prawnej i praktycznej oraz analizy kosztów i korzyści.

Według Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych (PAIiZ), cele wyznaczane parkom przemysłowo-technologicznym to przede wszystkim zapewnienie oferowanej powierzchni rynkowo skutecznymi firmami wykorzystującymi nowoczesne technologie, przyciąganie inwestorów oraz tworzenie miejsc pracy. W badaniu właściwym, polegającym na oszacowaniu efektywności utworzenia parków, zostaną wzięte pod uwagę wymienione czynniki. Analiza zostanie przeprowadzona według metodologii analizy koszt-korzyści projektów inwestycyjnych.

Mimo zróżnicowania i dynamiki cech strukturalnych parków, przeprowadzona analiza potwierdza, iż inwestowanie środków publicznych w parki przemysłowo-technologiczne jest efektywne pod względem społeczno-ekonomicznym.

**XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014**



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Maria Hełdak
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

Agnieszka Stacherzak
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

Vivita Baumane
Latvia University of Agriculture

PODATEK OD WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE ŁOTEWSKICH DOŚWIADCZEŃ

Praca podejmuje temat planowanych zmian w opodatkowaniu nieruchomości w Polsce widziany przez pryzmat rozwiązań przyjętych na Łotwie.

Aktualnie podstawą opodatkowania nieruchomości jest stawka za 1m² powierzchni nieruchomości przyjęta w uchwale rady gminy z uwzględnieniem maksymalnych stawek ustalonych przez ministra finansów. Obecnie właściciele nieruchomości o identycznym metrażu, niezależnie od ich położenia, stanu, funkcji wyznaczonej w planie, często płacą jednakowy podatek. Planowany do wprowadzenia podatek katastralny w swych założeniach ma uwzględniać te i inne cechy, wpływające na wartość nieruchomości. Podstawą do określania podatku katastralnego będzie ustalona wartość katastralna, zbliżona do wartości rynkowej. Zasady poboru podatku od wartości nieruchomości w Polsce nie do końca są określone, stąd warto poznać doświadczenia krajów przechodzących podobne zmiany ustrojowe. W pracy odniesiono się do rozwiązań podatkowych przyjętych na Łotwie w zakresie stawek podatku, zasad wyceny oraz problemów towarzyszących poborowi podatku od wartości nieruchomości.

**XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014**



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Magdalena Szczepańska

Uniwersytet Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy, Katedra Socjologii

SPOŁECZNE ASPEKTY ZARZĄDZANIA WSPÓLNOTAMI MIESZKANIOWYMI

Artykuł zwraca uwagę na wspólnoty mieszkaniowe, które stają się dominującą formą organizacyjną wielorodzinnego środowiska mieszkaniowego. Skupia się na zarządzaniu wspólnotami, szczególnie na społecznych aspektach i determinantach tego procesu. Autorka zakłada, że aby w pełni zrozumieć, jak funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa należy wziąć pod uwagę aspekty społeczne. Zaangażowanie mieszkańców, relacje między nimi oraz normy kulturowe wpływają na efektywność wspólnych działań. Te kwestie są szczególnie istotne dla profesjonalnych zarządców nieruchomości. Celem artykułu jest zaprezentowanie społecznych aspektów zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi w polskim kontekście.

Artykuł prezentuje wyniki badania społecznych aspektów funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. Analizuje i porównuje trzy typy struktur organizacyjnych spotykane w Polsce. Pierwszy z nich to wspólnoty „samozarządzające się”, w których aktywny zarząd działa bez pomocy profesjonalnego administratora, na zewnątrz zleca jedynie księgowość. Drugi typ, najczęściej spotykany w Polsce, to wspólnoty zarządzane zarówno przez zarząd, jak i profesjonalnego administratora. Grupa ta jest wewnątrznie zróżnicowana ze względu na podział zadań między te dwa podmioty, który zależy przede wszystkim od poziomu zaangażowania członków zarządu. Ostatni typ reprezentuje wspólnoty, które nie wyłoniły spośród siebie zarządu, funkcję tę pełni profesjonalny zarządca. Zarówno struktura organizacyjna jak i wybór konkretnej metody zarządzania zależą od poziomu zaangażowania mieszkańców, przede wszystkim członków zarządu. Artykuł opisuje zarówno czynniki motywujące, jak i demotywuujące członków wspólnot do zaangażowania się w ich działalność. Wspólnoty mieszkaniowe są rozpatrywane pod kątem stosowanych metod działania i podejmowania decyzji, przepływu informacji, roli zarządu oraz administratora, zaangażowania mieszkańców oraz relacji sąsiedzkich. Artykuł wskazuje również na czynniki satysfakcji mieszkańców z usług administratora.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Radosław Cellmer

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej, Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego

MOŻLIWOŚCI I OGRANICZENIA WYKORZYSTANIA METOD GEOSTATYSTYCZNYCH DO ANALIZ PRZESTRZENNYCH RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Modelowanie geostatystyczne w tradycyjnym ujęciu obejmuje zarówno analizę struktury przestrzennej danych zregionalizowanych, a także estymację lub symulację z wykorzystaniem krigingu. Metody geostatystyczne mogą być zarówno uzupełnieniem tradycyjnych modeli statystycznych cen transakcyjnych, ale również mogą w połączeniu z nimi, stanowić rozbudowane narzędzie analiz przestrzennych, wykorzystywane w procesie opracowania map wartości gruntów. Ceny transakcyjne mogą być traktowane jako zmienne zregionalizowane, gdyż charakteryzują się wzajemną korelacją przestrzenną i jednocześnie mogą być traktowane jako zmienna losowa o lokalnym charakterze mającą określony rozkład prawdopodobieństwa.

W pracy przedstawione są możliwości wykorzystania metod geostatystycznych do modelowania przestrzennego cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, a także ograniczenia wynikające ze specyfiki tych metod oraz niedoskonałości rynku nieruchomości. Zaprezentowane wyniki, w postaci przykładów, obejmują zarówno proces modelowania jak i efekty w postaci map cenności gruntów.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



ZASTOSOWANIE ANALIZY STATYSTYCZNEJ W PROCESIE OKREŚLANIA ŚREDNICH CEN TRANSAKCYJNYCH GRUNTÓW

Średnie ceny transakcyjne gruntów stanowią ważną informację w procesie gospodarki nieruchomościami prowadzonej przez podmioty publiczne jak i prywatne.

Opracowaniem kartograficznym, które ma zawierać ww. średnie ceny jest mapa średnich cen transakcyjnych gruntów. Pojęcie to jest stosunkowo nowe, gdyż zostało po raz pierwszy zdefiniowane w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 3 października 2011 r. w sprawie rodzajów kartograficznych opracowań tematycznych i specjalnych.

Sporządzenie mapy średnich cen transakcyjnych gruntów, które należy do obowiązków Głównego Geodety Kraju, powinno być poprzedzone wypracowaniem właściwej metodyki wykonywania tego opracowania, a w szczególności określania średniej ceny.

W referacie na początku podano definicję mapy średnich cen transakcyjnych gruntów oraz przybliżono sformułowania w niej zawarte.

Następnie omówiono zagadnienie wartości średniej występujące na gruncie analizy statystycznej. Przybliżono statystyki opisowe stosowane dla potrzeb określenia wartości średniej oraz przedziały ufności dla średniej szacowane w celu przyjęcia zbioru typowych cen transakcyjnych dla których obliczone zostaną wybrane statystyki opisowe.

W referacie średnie ceny transakcyjne gruntów przyjmowano jako:

- 1) średnie arytmetyczne i mediany ze zbioru wszystkich jednostkowych cen transakcyjnych danego rodzaju gruntów z przyjętego okresu czasu,
- 2) średnie arytmetyczne oraz mediany ze zbioru jednostkowych typowych cen transakcyjnych danego rodzaju gruntów z przyjętego okresu czasu z wykorzystaniem przedziałów ufności dla średniej.

W drugiej części referatu po dokonaniu charakterystyki transakcji nieruchomościami ze względu na ich funkcję, zaprezentowano wyniki obliczeń średniej ceny transakcyjnej dla gruntów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze powiatu otwockiego sąsiadującego z m.st. Warszawą. Jako wartość średnią przyjmowano średnią arytmetyczną oraz medianę.

W oparciu o uzyskane wyniki badań zaproponowano wytyczne dla potrzeb określania średniej ceny transakcyjnej gruntów.

Tanaś Justyna

Poznań University of Economics, Department of Controlling, Financial Analysis and Valuation

POCHODZENIE NABYWCÓW NIERUCHOMOŚCI W AGLOMERACJI POZNAŃSKIEJ

Jednym z ważnych segmentów rynku nieruchomości jest rynek gruntów budowlanych dla potrzeb budownictwa jednorodzinne. W ostatnich kilkunastu latach obserwuje się rozwój tego rynku na terenach podmiejskich w dużych aglomeracjach. Związane to było z nasilaniem się procesów migracji ludności z centrów dużych miast i rozwojem budownictwa mieszkaniowego w strefach podmiejskich. Celem artykułu jest przedstawienie struktury terytorialnego pochodzenia nabywców działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w aglomeracji poznańskiej (z podziałem na nabywców pochodzących z Poznania, powiatu poznańskiego, województwa wielkopolskiego, pozostałej części kraju i z zagranicy) z uwzględnieniem liczby, powierzchni i wartości zakupionych działek budowlanych. Zakres czasowy analizy obejmuje lata 1995-2010.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Marta Gross

Uniwersytet Warmiński-Mazurski w Olsztynie, Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej, Katedra Zasobów Nieruchomości

Ryszard Żróbek

Uniwersytet Warmiński-Mazurski w Olsztynie, Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej, Katedra Zasobów Nieruchomości

Daniela Špírková

Institute of Management, Slovak University of Technology in Bratislava

PODEJŚCIE PROCEDURALNE DO SYSTEMU GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI PUBLICZNYMI NA PRZYKŁADZIE POLSKI I SŁOWACJI

Gospodarowanie nieruchomościami publicznymi realizowane jest według specyficznych procedur w różnych krajach. Występują jednak pewne cechy wspólne dla krajów postsocjalistycznych. Istnieje więc możliwość implementacji wypracowanej przez przodujące państwa dobrej praktyki gospodarowania i przeniesienia jej do polskiego systemu, a z drugiej strony zapoznania się z zasadami jakimi te kraje się kierują, a także niektórymi praktykami, których być może należałoby unikać. Nie ma bowiem potrzeby realizacji w tej samej formie tych procedur, które powszechnie w innych państwach zostały już uznane za niewłaściwe lub nieefektywne i zastąpione nowymi rozwiązaniami. Dotyczy to głównych składowych systemu gospodarowania nieruchomościami.

Celem pracy było scharakteryzowanie systemów gospodarowania nieruchomościami publicznymi w Polsce i na Słowacji w ujęciu koncepcji good governance oraz określenie wskaźników służących ocenie wybranych procedur tych systemów pod kątem ich efektywności.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Anna Gdakowicz
Uniwersytet Szczeciński

WYKORZYSTANIE METODY ŚWIEC JAPOŃSKICH NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH

Rynek nieruchomości uważany jest za część rynku kapitałowego. Podobnie jak w papierach wartościowych, inwestorzy lokują środki finansowe w nieruchomości z myślą o uzyskaniu zysku. Narzędziami wspomagającymi proces inwestycyjny na Giełdzie Papierów Wartościowych jest między innymi analiza techniczna. Opracowane metody umożliwiają określenie kształtowania się cen aktywów w przyszłości na podstawie notowań historycznych.

W artykule podjęto próbę aplikacji metody świec japońskich wykorzystywanej w analizie technicznej papierów wartościowych na rynek nieruchomości. Metodę tę zaimplementowano na rynek nieruchomości mieszkaniowych ze względu na stosunkowo dużą liczbę zawieranych na nim transakcji.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



PRAWO PIERWOKUPU, ODKUPU, WYKUPU I PIERWSZEŃSTWA NABYCIA NIERUCHOMOŚCI – JAKO INSTRUMENTY OGRANICZAJĄCE OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI (ZARYS PROBLEMATYKI)

Wśród czynników, które mogą w istotny sposób dywersyfikować obrót powszechny i gospodarczy, w szczególności obrót nieruchomościami, istotną rolę odgrywają prawo pierwokupu, odkupu, wykupu oraz pierwszeństwa nabycia. Są to instrumenty prawne, które mimo pewnych różnic konstrukcyjno-prawnych, pełnią podobną funkcję. Mianowicie, mogą być wykorzystywane w celu oddziaływania na zmiany własnościowe, zwłaszcza w ramach obrotu własnościowego nieruchomościami. Ustawodawca w dążeniu do założonych zmian własnościowych może – przez instytucję prawa pierwokupu, odkupu, wykupu i pierwszeństwa nabycia – w szczególności o charakterze ustawowym - ograniczyć wolność obrotu własnościowego w zakresie wyboru nabywcy nieruchomości. Tym samym w procesie kontraktowania stronom zostaje narzucony pewien określony tryb postępowania, którego celem jest zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości z preferowanym przez ustawodawcę kontrahentem. Niekiedy ustawodawca idzie jeszcze dalej przyznając uprawnionemu podmiotowi roszczenie, na mocy którego może on żądać od zobowiązanego złożenia odpowiedniego oświadczenia woli, a w razie odmowy – wydania przez sąd wyroku zastępującego to oświadczenie. Prawidłowe poruszanie się w sferze obrotu nieruchomościami, w szczególności przy tych transakcjach, w których na rzecz określonych podmiotów zastrzeżono prawo pierwokupu, odkupu, wykupu, czy pierwszeństwa nabycia, wymaga określenia charakteru prawnego danego instrumentu, sposobu realizacji przysługującego prawa przez podmiot uprawniony, skutków niedopełnienia obowiązków narzuconych przez ustawę przez strony w procesie kontraktowania, wreszcie określenia, czy istnieją środki przymusowej realizacji uprawnienia zagwarantowanego ustawą, a jeżeli tak, to jakie.

**XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014**



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



REFERATY SESJI DOKTORANCKIEJ „EARLY BIRDS”

Agata Antczak

Agata Antczak, M.Sc., Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Łódzki, agata.antczak@onet.eu

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA NA RYNKU MIESZKANIOWYM W POLSKIM OTOCZENIU PRAWNYM

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce w ciągu ostatnich dziesięcioleci przeszło wiele zmian.

W latach 90. znaczącą rolę w strukturze inwestorskiej tego budownictwa odgrywały spółdzielnie, zaś deweloperzy dopiero rozpoczynali swoją działalność na tym rynku. Obecnie sytuacja jest odwrotna. Poza osobami fizycznymi budującymi na potrzeby własne, deweloperzy stanowią grupę podmiotów tworzących największą część podaży nowych nieruchomości mieszkaniowych. Wpływ na tę sytuację miało wiele czynników. Warto między innymi zauważyć, że w ciągu tych 20 lat wprowadzono, a także zmieniano niejednokrotnie wiele aktów prawnych związanych z rynkiem nieruchomości, rynkiem budowlanym, finansowym, rozwojem przedsiębiorczości, itp., które mogły znacząco wpłynąć na działalność deweloperską.

Celem niniejszego artykułu jest próba znalezienia odpowiedzi na pytanie czy i jak duży wpływ na działalność deweloperską na polskim rynku mieszkaniowym miały zmiany w otoczeniu prawnym.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Monika Maleta

Wydział Inżynierii Lądowej i Geodezji, Wojskowa Akademia Techniczna

ANALIZA WYBRANYCH CHARAKTERYSTYK WPŁYWAJĄCYCH NA CENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

Rynek nieruchomości gruntowych jest obszarem ogromnej zmienności, przekłada się to na zauważalne zmiany cen transakcyjnych gruntów. Na kształtowanie cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych wpływa szereg czynników, które zarazem oddziałują na atrakcyjność terenów będących przedmiotem obrotu rynkowego. Wybrane charakterystyki można badać ze względu na wpływ jaki wywierają na modelowanie cen transakcyjnych a także pod kątem ich współzależności między sobą. W pracy podjęto próbę analizy wybranych charakterystyk kształtujących ceny nieruchomości gruntowych, następnie uwzględniając zachodzące relacje - pogrupowania nieruchomości i wydzielenia obszarów podobnych. Obiektem badań był lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych, obejmujący transakcje kupna-sprzedaży zawierane w gminie miejskiej Stoczek Łukowski.

Opracowanie ma charakter teoretyczno-empiryczny. Przeprowadzono rozważania w kontekście zmian cen transakcyjnych pod wpływem przestrzennego zróżnicowania czynników takich jak: powierzchnia działki, kształt, sposób użytkowania nieruchomości, forma władania gruntem oraz typ właściciela. Wykonane badania i analiza niejednorodnego lokalnego rynku, pozwoliły na wydzielenie grup nieruchomości o podobnych charakterystykach cenotwórczych. W każdej z wyróżnionych homogenicznych stref zależności pomiędzy ceną transakcyjną a analizowanymi czynnikami zachodzą w odmiennym stopniu. Do grupowania podobnych nieruchomości gruntowych zastosowano procedurę skupiania metodą k-średnich. Wykorzystana metoda skupiania grupuje nieruchomości poddane analizie, wykazując istnienie mniejszych lub większych relacji pomiędzy ceną transakcyjną a wybranymi charakterystykami.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



WYSTĄPIENIA SESJI POSTEROWEJ

Sebastian Kokot
Uniwersytet Szczeciński

ANALIZA ZRÓŻNICOWANIA INDEKSÓW CEN NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Indeksy cen nieruchomości mogą stanowić użyteczne narzędzie w pracy analityków rynku nieruchomości, doradców inwestycyjnych, deweloperów, rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie i zarządców nieruchomości, a także służyć waloryzacji cen nieruchomości w sytuacjach określonych prawnie. Mimo, że ustawa o gospodarce nieruchomościami zobowiązuje Prezesa GUS do publikacji wskaźników cen nieruchomości, wskaźniki takie nie są ogłaszane. W zamyśle autora artykuł ma stanowić kolejny przyczynek do prac nad opracowaniem zasad budowy wskaźników cen nieruchomości. W artykule zostaną przedstawione wyniki badań polegających na wyznaczeniu indeksów cen nieruchomości mieszkaniowych (pod uwagę będą wzięte nieruchomości lokalowe oraz spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych) w podziale na grupy powierzchni dla 16 miast wojewódzkich. Zasadniczym celem badania jest dowiedzenie, że ceny mieszkań o różnych powierzchniach zmieniają się w różnym tempie i w związku z tym poddanie pod rozwagę kwestii szczegółowości segmentacji rynku nieruchomości na potrzeby wyznaczania wskaźników cen nieruchomości

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



WYBRANE PROBLEMY DOTYCZĄCE ZWROTU WYWŁASZCZONYCH NIERUCHOMOŚCI

Istotnym problemem w procesie gospodarowania nieruchomościami publicznymi są roszczenia byłych właścicieli o zwrot wywłaszczonych nieruchomości. Podmiot zarządzający publicznym zasobem nieruchomości w razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, zobowiązany jest zawiadomić poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o tym zamiarze, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. W artykule przedstawiono wybrane zagadnienia oraz problemy występujące w toku postępowań o zwrot nieruchomości. Dodatkowo poddano analizie zakres roszczeń byłych właścicieli w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenie Miasta Krakowa. Wskazano także na znaczenie dokumentacji geodezyjno-prawnej dla prawidłowego przebiegu postępowań.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



PROBLEMATYKA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

Nowelizacja ustawy Kodeks Cywilny, obowiązująca od 3 sierpnia 2008r., wprowadziła pojęcie służebność przesyłu, powiększając tym samym zakres służebności, stanowiącej ograniczone prawo rzeczowe. Celem nowelizacji było wprowadzenie instytucji, która ułatwi przedsiębiorstwom przesyłowemu korzystanie z cudzej nieruchomości. Powyższe założenie niewątpliwie zostało spełnione i obecnie służebność przesyłu jest najczęściej stosowaną formą prawną umożliwiającą przedsiębiorcom przesyłowemu korzystanie z cudzych nieruchomości.

Niedoprecyzowanie przepisów, jak również brak jednoznacznych metodologii w kwestii określenia wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, znalazło swoje odzwierciedlenie w licznych, spornych w tym zakresie, postępowaniach sądowych. Obecnie przedmiot wynagrodzenia stanowi najbardziej kontrowersyjną i niejasną stronę postępowania ustanowienia służebności przesyłu.

W niniejszym opracowaniu zaprezentowano algorytm postępowania przy określeniu wartości służebności przesyłu. Zwrócono uwagę na problematykę związaną z oszacowaniem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, jak również przedstawiono sposoby określenia wartości służebności przesyłu.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Justyna Brzezicka
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Radosław Wiśniewski
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

IDENTYFIKACJA WYBRANYCH BEHAWIORALNYCH DETERMINANT RYZYKA I NIEPEWNOŚCI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Znamiona ryzykownych lub niepewnych, noszą różnorodne zachowania rynkowe, toteż ich obserwacja ma ważne znaczenie dla systemu rynku nieruchomości. Szerokie wykorzystywanie czynników behawioralnych, umożliwia ich implementację i badanie w odniesieniu do systemu rynku nieruchomości. Nurt behawioralny wypracował własne instrumentarium, umożliwiające kwantyfikację elementów ryzyka i niepewności.

Hipotezę badawczą pracy stanowi pogląd o wystąpieniu behawioralnych determinant związanych z ryzykiem i niepewnością w systemie rynku nieruchomości (RN). Celem artykułu są:

1. analiza ryzyka i niepewności w ujęciu behawioralnym w systemie RN,
2. identyfikacja i systematyka behawioralnych determinant ryzyka i niepewności kształtujących RN,
3. opracowanie metodyki pomiaru behawioralnych determinant ryzyka i niepewności na RN,
4. przedstawienie znaczenia behawioralnych determinant ryzyka i niepewności na przykładzie olsztyńskiego RN.

Cele zostały zrealizowane poprzez eksperyment laboratoryjny przeprowadzony na grupie reprezentatywnej oraz poprzez statystyczną weryfikację uzyskanych wyników. Praca poszerza dotychczasowy dorobek wiedzy o mechanizmach funkcjonowania RN o nowe zagadnienia dotyczące behawioralnego ujęcia problematyki ryzyka i niepewności.

**XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014**



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Mirosław Belej
Uniwersytet Warmiński Mazurski w Olsztynie

Sławomir Kulesza
Warmiński Mazurski w Olsztynie

PORÓWNANIE ZMIENNOŚCI W CZASIE CEN NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH NA RYNKACH LOKALNYCH

W pracy badano poziom podobieństwa lokalnych rynków nieruchomości w Polsce, w latach 2006 - 2013 analizując zmiany cen nieruchomości mieszkalnych. Do analiz wybrano pięć miast, które zostały uznane za wiodące ośrodki swoich regionów: Warszawa (Mazowsze - region centralny), Białystok (Podlasie - region wschodni), Kraków (Małopolska - region południowy), Poznań (Wielkopolska - region zachodni) oraz Gdańsk (Pomorze - region północny).

Wybór przedziału czasowego nie był przypadkowy, gdyż obejmował on okres gwałtownych zmian cen nieruchomości (bańkę spekulacyjną) oraz późniejszą relaksację układu do stanu równowagi. W pierwszym etapie pracy zastosowano analizę wielowymiarową - analizę skupień, przy uwzględnieniu odległości wiązań Czebyszewa. Pozwoliło to przeprowadzić analizy zmian cen nieruchomości w czasie, które ujawniły współbieżność powyższych rynków, a co więcej - pozwoliły stwierdzić istnienie opóźnień czasowych, które mogłyby być miarą szybkości rozchodzenia się bodźców stymulujących zmiany oraz bezwładności układów na te bodźce. Stopień zintegrowania poszczególnych rynków regionalnych tylko w niewielkim zakresie zmienia się w czasie, można więc postawić tezę o zależności lokalnych rynków nieruchomości, wyobrażanych jako system naczyń połączonych. W drugim etapie zastosowano model oscylatora harmonicznego tłumionego, który został zaadoptowany do opisu ewolucji cen nieruchomości. W efekcie badań przy zastosowaniu modelu oscylatora tłumionego krytycznie wykazano wysoką bezwładność rynków nieruchomości, która ujawnia się podczas zmian gwałtownych, gdy w krótkim okresie ulegają one głębokim przeobrażeniom strukturalnym, zaś podczas ewolucji długofalowej tempo zmian stanu jest na tyle powolne, że układy te pozostają w pobliżu równowagi.

**XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014**



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Anna Barańska
AGH University of Science and Technology

Sylwia Michalik
AGH University of Science and Technology

WARIANTY MODELOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Modelowanie rynku nieruchomości jest niezwykle trudnym zagadnieniem z uwagi na fluktuacje, które na nim występują. Rzadko kiedy mamy do czynienia z rynkiem jednorodnym, a zatem rzadko klasyczny wielowymiarowy model regresji wielorakiej jest wystarczająco dobry, by odwzorować tendencje rynkowe. Druga trudność, która pojawia się na samym początku procesu modelowania, to odpowiednio obszerny zbiór danych, który ma stać się bazą estymacji parametrów modelu. Zbiór taki powinien być wystarczająco liczny zarówno w odniesieniu do liczby rozpatrywanych zmiennych, którymi w tym przypadku są cenotwórcze cechy nieruchomości, jak i w odniesieniu do liczby rekordów, czyli opisanych przypadków, co oznacza odpowiednio liczną grupę nieruchomości, o których jesteśmy w stanie zebrać wszystkie niezbędne informacje.

Warunek dotyczący liczebności bazy danych do modelowania rynku bywa niekiedy szczególnie trudny do spełnienia (wariant a)). Z tego względu warto podjąć próbę odpowiedzi na pytanie czy zawsze jest to niezbędne, czy nie uzyskamy równie wiarygodnej prognozy wartości nieruchomości na podstawie modelu wyestymowanego z ograniczonego zbioru danych (wariant b)). Jednakże ten okrojony zbiór danych nie powinien być przypadkowy. Sprawdzimy, czy ograniczenie się do nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianego obiektu będzie prowadziło do zbliżonych prognoz.

Trzeci rozpatrywany wariant modelowania rynkowej wartości nieruchomości również bazuje na zbiorze obiektów najbliższych wycenianemu, według ustalonych kryteriów podobieństwa. Jednakże z tego zbioru jest szacowana tylko poprawka losowa do wartości modelowej (wariant c)), a nie końcowa wartość prognozy rynkowej, jak to ma miejsce w wariancie drugim.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



WYBRANE DEMOGRAFICZNE ASPEKTY AKTYWNOŚCI NABYWCÓW MIESZKAŃ NA LOKALNYM RYNKU

Czynniki demograficzne obok gospodarczych oraz politycznych i prawnych są istotnym elementem determinującym rozwój rynku mieszkaniowego. Analiza struktury wieku ludności i dynamiki zmian pozwala zauważyć, że wyż demograficzny w grupie wiekowej wchodzącej aktywnie na rynek pracy i usamodzielniającej się jest stymulantą rozwoju rynku mieszkaniowego. Usamodzielniające się ekonomicznie jednostki generują nowe potrzeby, a przy odpowiednich zasobach finansowych przyszły popyt na samodzielne mieszkanie.

Rozważania dotyczące rynku mieszkaniowego zyskują, gdy są poparte analizą struktury wiekowej nabywców mieszkań, zwłaszcza w kontekście cyklu życia rodziny. Temu zagadnieniu poświęcono badanie, które ma na celu określenie wieku nabywców mieszkań na lokalnym rynku w latach dekonjunkury gospodarczej oraz interwencjonizmu państwa w postaci preferencyjnych kredytów mieszkaniowych.

Do analizy wykorzystano informacje z aktów notarialnych (w tym dane PESEL -rok urodzenia nabywcy mieszkania) oraz narzędzia statystyczne. Wyniki badania mogą wspierać decyzje i kierunek pomocy państwa w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych..

Warunek dotyczący liczebności bazy danych do modelowania rynku bywa niekiedy szczególnie trudny do spełnienia (wariant a)). Z tego względu warto podjąć próbę odpowiedzi na pytanie czy zawsze jest to niezbędne, czy nie uzyskamy równie wiarygodnej prognozy wartości nieruchomości na podstawie modelu wyestymowanego z ograniczonego zbioru danych (wariant b)). Jednakże ten okrojony zbiór danych nie powinien być przypadkowy. Sprawdzimy, czy ograniczenie się do nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianego obiektu będzie prowadziło do zbliżonych prognoz.

Trzeci rozpatrywany wariant modelowania rynkowej wartości nieruchomości również bazuje na zbiorze obiektów najbliższych wycenianemu, według ustalonych kryteriów podobieństwa. Jednakże z tego zbioru jest szacowana tylko poprawka losowa do wartości modelowej (wariant c)), a nie końcowa wartość prognozy rynkowej, jak to ma miejsce w wariacie drugim.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



WYBRANE PROBLEMY Z WYKORZYSTYWANIEM DANYCH Z KATASTRU NIERUCHOMOŚCI DO CELÓW PODATKOWYCH NA PRZYKŁADZIE GMIN POWIATU KOSZALIŃSKIEGO I KOŁOBRZESKIEGO

Według obecnie obowiązujących przepisów, gromadzone w ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości) dane dotyczące rodzaju użytków gruntowych w zestawieniu z gleboznawczą klasyfikacją gruntów rolnych i leśnych, sposobu użytkowania nieruchomości, ich przeznaczenia i innych, stanowią podstawę określenia przez właściwy organ wymiaru podatku rolnego, leśnego i od nieruchomości.

Jednak we współdziałaniu systemu ewidencji gruntów i budynków oraz systemu podatkowego występuje pewien problem. Wiele działek przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę i faktycznie zakupionych przez nabywców jako działki budowlane o wysokiej wartości, ale obecnie niezabudowanych lub w trakcie budowy, lub nieruchomości posiadających statut nie odebranych do użytkowania, posiada w ewidencji gruntów i budynków zapis użytku np. grunty orne czy łąki. W wyniku takiego zapisu organ naliczający należny podatek w gminie, biorąc pod uwagę zapis w ewidencji gruntów i budynków oraz deklarację złożoną przez właścicieli gruntów, nalicza za taką działkę podatek rolny pomimo, że faktycznie jest to działka budowlana. W wyniku takiego sposobu naliczania podatków gminy tracą finansowo, a właściciele nieruchomości o podobnej wartości płacą podatki zupełnie inne, różniące się nawet wartościowo kilkadziesiąt razy. W tym wypadku nie jest spełniona jedna z fundamentalnych zasad funkcjonowania systemu podatkowego - zasada sprawiedliwego rozłożenia ciężaru podatków na podatników.

Celem artykułu jest ocena zasad naliczania podatków rolnego, leśnego i od nieruchomości na przykładzie gmin nadmorskich powiatu koszalińskiego (Będzino, Mielno) oraz powiatu kołobrzeskiego (Ustronie Morskie).

Ewa Kucharska-Stasiak
Uniwersytet Łódzki

ODWZOROWANIE METODYKI WYCENY NIERUCHOMOŚCI W PRAKTYCE. PRÓBA IDENTYFIKACJI ŹRÓDEŁ ROZBIEŻNOŚCI

Celem opracowania jest próba identyfikacji przyczyn oderwania się praktyki wyceny od jej metodyki. W pracy zostały zastosowane dwie metody: metoda analizy oraz metoda case study, w ramach której zostało przeanalizowanych czternaście operatów szacunkowych, umieszczonych na stronach internetowych oraz dwie opinie o operacie szacunkowym, przygotowane dla potrzeb sądowych celem wychwycenia i identyfikacji źródeł odstępstw od metodyki wyceny. Praca, oprócz wątków teoretycznych, ma wątki aplikacyjne: wskazuje kierunki zmian w przepisach prawa, w krajowych zasadach wyceny, co powinno przyczynić się do ujednoczenia interpretacji koncepcji wyceny, umożliwiając zmniejszenie jej niepewności, rozumianej jako niepewność pojedynczej wyceny i niepewność jako różnica wycena a wycena.

**XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014**



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



REALIZACJA ZADAŃ STATUTOWYCH GMINY W ZAKRESIE GOSPODAROWANIA ZASOBAMI MIESZKLANYMI NA PRZYKŁADZIE MIASTA POZNAŃ

Gminne zasoby nieruchomości, w tym zasoby lokalowe, stanowią bazę materialną realizacji zadań statutowych gminy. Ze względu na pełnione funkcje w rozwoju społeczno-gospodarczym i rolę w kształtowaniu warunków życia mieszkańców, konieczne jest, aby gospodarowanie tymi zasobami charakteryzowało się racjonalnością podejmowanych działań i efektywnością. Działania te mają zróżnicowany charakter zależnie od celu, rodzaju i funkcji zasobów. W opracowaniu przedstawiono uwarunkowania i potencjalne korzyści dla gminy z powołania spółki prawa handlowego w miejsce dotychczas funkcjonującego zakładu budżetowego, realizującego ustawowe zadania gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i komunalnego budownictwa mieszkaniowego. Ponadto, omówiono propozycje rozliczeń finansowych z tytułu oddania zasobów lokali komunalnych w dzierżawę spółce prawa handlowego.

**XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014**



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Jacek Zyga, D.Sc.
Civil Engineering and Architecture Faculty Lublin University of Technology

PRAKTYCZNA OCENA DOPUSZCZALNOŚCI ZASTOSOWANIA METODY ANALIZY STATYSTYCZNEJ RYNKU W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

Artykuł poświęcony jest kwestii faktycznej stosowalności metod statystycznych (opisywanych w prawie polskim jako „metody analizy statystycznej rynku”) w określaniu wartości nieruchomości. W pracy przeprowadzono przegląd funkcjonujących ocen stosowalności metod statystycznych w wycenie oraz dyskusję wpływu rodzaju danych, w oparciu o które mogą być konstruowane zmienne objaśniające, na jakość merytoryczną modelu wartości. Zreferowano także eksperyment ujawniający możliwość uzyskania formalnie adekwatnego modelu ekonometrycznego w oparciu o błędnie dobrane zmienne. Wskazano na zagrożenia i przeszkody w stosowaniu omawianej technologii w odniesieniu do szacowania wartości nieruchomości. Szczególną uwagę zwrócono na stosowanie w modelowaniu wartości zmiennych zastępczych wypierających z analizy zmienne oparte na wiedzy o realnym lokalnym rynku nieruchomości. Analizując zasady dotyczące podejścia porównawczego oraz rodzaje zmiennych objaśniających w analizach statystycznych, wskazano na odmienne wymagania jednych i drugich względem koherentności i podobieństwa danych rynkowych.

**XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014**



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Michał Kruszka
Vistula University

Radosław Trojanek
Poznan University of Economics

SYNCHRONIZACJA CYKLI CEN NA LOKALNYCH RYNKACH MIESZKANIOWYCH W POLSCE W LATACH 1996-2012

Celem artykułu była identyfikacja synchronizacji cykli cen na lokalnych rynkach mieszkaniowych w sześciu największych miastach w Polsce. Problematyka ta została omówiona na przykładzie wtórnego rynku mieszkaniowego.

**XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014**



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Oksana Kuryj-Wysocka M. Sc.

Faculty of Geodesy and Land Management University of Warmia and Mazury in Olsztyn e-mail: oksana.wysocka@uwm.edu.pl

Jan Kuryj, PhD

Faculty of Geodesy and Land Management University of Warmia and Mazury in Olsztyn e-mail: jkuryj@uwm.edu.pl

Radosław Wiśniewski, assoc. prof., PhD

Faculty of Geodesy and Land Management University of Warmia and Mazury in Olsztyn e-mail: danrad@uwm.edu.pl

DYNAMIKA POLA CENNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość warta jest tyle, ile uczestnicy tego rynku są skłonni za nią zapłacić, czyli tyle ile wynosi potencjał tkwiący w nieruchomości. Określenie potencjału tkwiącego w nieruchomości jest zadaniem niezwykle trudnym, ponieważ każdy człowiek może w różny sposób postrzegać daną nieruchomość. Stosunek człowieka do nieruchomości znajduje odzwierciedlenie w pojęciu cenności nieruchomości. W związku z powyższym cenność nieruchomości pojawia się dopiero wtedy, kiedy zaistnieje relacja cenności, tj. kiedy nieruchomość stanie się interesująca dla uczestnika rynku.

Niniejszy artykuł porusza problematykę wyznaczania pól cenności nieruchomości, jako kategorii wielowymiarowej (przestrzennej, ekonomicznej itp.), w której ujawnia się wartość nieruchomości. Pole cenności charakteryzuje się swoistą dynamiką, zatem wartość nieruchomości również cechuje określona tym polem dynamika. Aby móc potwierdzić powyższą tezę należy wyodrębnić determinanty, które wytwarzają „pole cenności” oraz zbadać jak poszczególne czynniki wpływają na potencjał tkwiący w nieruchomości.

Celem niniejszej pracy jest zbadanie czy zmiany zachodzące na lokalnym rynku nieruchomości wpływają na dynamikę cenności nieruchomości. Aby zrealizować cel pracy zostało przeprowadzone badanie na lokalnym rynku nieruchomości, w wyniku którego wyznaczono wskaźniki charakteryzujące dynamikę cenności.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



OCENA MOŻLIWOŚCI POZYSKANIA DANYCH KATASTRALNYCH METODĄ SKANINGU NAZIEMNEGO

Metoda skaningu laserowego pozwala pozyskać dane przestrzenne badanego obiektu. Zakres stosowania tej technologii jest bardzo szeroki. Wykorzystuje się ją do pomiaru różnorodnych obiektów inżynierskich, budowli, obiektów archeologicznych, a nawet obiektów środowiskowych w celu pozyskania informacji o ich geometrii, a poprzez okresowe powtarzanie pomiarów także o zmianach, które w nich zachodzą.

W niniejszym artykule autor postawił sobie za cel sprawdzenie, czy ta nowoczesna metoda pomiarowa pozwala na wykorzystanie jej aktualnie w procesie modernizacji ewidencji gruntów, a w przyszłości umożliwi pozyskanie dodatkowych danych katastralnych.

W literaturze polskiej oraz światowej potrzeba stworzenia katastru 3D wskazywana jest coraz częściej. Jednym z powodów jest potrzeba rejestrowania dodatkowych informacji o nieruchomościach. Wskazywane są również problemy w określaniu granic oraz rodzajów praw do przestrzeni, które powstają w związku z budową skomplikowanych obiektów architektonicznych..

Autor za przedmiot badań przyjął fragment Starego Miasta w Krakowie, które zostało wcześniej objętej klasycznym pomiarem geodezyjnym. W oparciu o punkty państwowej osnowy geodezyjnej oraz w odniesieniu do Państwowego Systemu odniesień przestrzennych przy pomocy nawiązania GNSS dokonano pomiaru naziemnym skanerem laserowym budynków w zwartej zabudowie, w celu porównania dokładności wyznaczenia granic nieruchomości tymi dwoma metodami. Wskazano również możliwości pozyskania dodatkowych danych o nieruchomościach zabudowanych, mogących w przyszłości zasilić kataster 3D oraz oceniono jakość uzyskanej informacji.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Joanna Jaroszewicz

Politechnika Warszawska, Wydział Geodezji i Kartografii

Wioleta Krupowicz

Politechnika Warszawska, Wydział Geodezji i Kartografii

Natalia Sajnóg

Politechnika Warszawska, Wydział Geodezji i Kartografii

MONITOROWANIE CEN TRANSAKCYJNYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH Z WYKORZYSTANIEM PRZESTRZENNYCH ANALIZ STATYSTYCZNYCH DLA POTRZEB GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ.

W ostatnich latach na obszarach wiejskich położonych w strefie oddziaływań dużych aglomeracji miejskich, następuje dynamiczny rozwój zabudowy kosztem gruntów o funkcji rolniczej. Na obszarach tych dochodzi coraz częściej do występowania konfliktów przestrzennych między różnymi formami użytkowania. Aby zapobiegać tym zjawiskom, a tym samym usprawnić prowadzenie gospodarki przestrzennej na szczeblu samorządowym, podejmowane decyzje planistyczne powinny być oparte na wiarygodnej oraz aktualnej informacji, wynikającej z rzeczywistych potrzeb i sytuacji lokalnej danego regionu. Jednym z rodzajów informacji mogących usprawnić procedury gospodarowania przestrzenią na terenie gminy, są dane zawarte w rejestrach cen i wartości nieruchomości.

Celem artykułu jest przedstawienie wyników badań przestrzennej analizy statystycznej cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych w strefie oddziaływań dużych ośrodków miejskich. Monitorowanie cen pozwoli wskazać obszary potencjalnego rozwoju zabudowy, dla których właściwe jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź zweryfikować zapisy już istniejącego aktu prawa miejscowego.

Obszar badań obejmuje wybrane gminy powiatu mińskiego, w których zdaniem autorów, występuje silny wpływ lokalnego ośrodka miejskiego - Mińska Mazowieckiego oraz ośrodka centralnego - Warszawy. Do opracowania wykorzystano możliwości analityczne Systemów Informacji Geograficznej (GIS), dane z rejestru cen i wartości nieruchomości, informacje katastralne pozyskane z portali Geoportal, E-mapa Geosystem, jak również dane zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gmin.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Małgorzata Krajewska
University of Technology and Life Sciences

Kinga Szopińska
University of Technology and Life Sciences

ANALIZA PRZESTRZENNA CEN TRANSAKCYJNYCH GRUNTÓW Z UWZGLĘDNIENIEM UWARUNKOWAŃ PLANISTYCZNYCH

Analizy rynku nieruchomości są podstawą podejmowania wielu decyzji inwestycyjnych, zwłaszcza na rynku nieruchomości rozwojowych, w tym wśród gruntów niezabudowanych. Bardzo istotne jest wówczas przeznaczenie nieruchomości, które zgodnie z przepisami prawa polskiego można ustalić na podstawie rozmaitych opracowań planistycznych. Opracowania te cechują się różną szczegółowością i mają odmienne konsekwencje prawne. Stąd nabywane nieruchomości pomimo tego samego przeznaczenia mają różne uwarunkowania planistyczne, które w literaturze przedmiotu nazywane są również stanami planistycznymi przestrzeni.

W pracy, autorki diagnozują uwarunkowania planistyczne, jak również przeprowadzają analizę cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną i mieszkalno-usługową przy różnych uwarunkowaniach planistycznych dla obszaru badawczego obejmującego powiat bydgoski. Wstępne wyniki badań wskazują, że uwarunkowania planistyczne mają wpływ na ceny gruntów niezabudowanych.

**XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
Olsztyn 26-28 maja 2014**



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości



Radosław Cellmer

Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego, Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Katarzyna Szczepankowska

Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego, Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

KONCEPCJA MODELOWANIA SYMULACYJNEGO TRANSAKCJI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Rynek nieruchomości jako wielopłaszczyznowa dziedzina rozważań jest tworem specyficznym, niedoskonałym, a badania przeprowadzane na jego obszarze, ze względu na złożoność struktury, czy też występowanie luk informacyjnych skłaniają naukowców do sięgania po bardziej zaawansowane narzędzia. Jednym z nich jest modelowanie symulacyjne, które dzięki szerokiej wachlarzowi zastosowań może posłużyć także analitykom rynku do modelowania systemów rzeczywistych o wysokim stopniu złożoności i dużym udziale czynników losowych. W pracy badania przeprowadzono na podstawie danych wirtualnych, które wykorzystano w celu zilustrowania procesu symulacji transakcji na lokalnym rynku nieruchomości. Celem pracy było wygenerowanie za pomocą narzędzi symulacyjnych dodatkowych danych o transakcjach, ich przestrzennym rozmieszczeniu, a także cen transakcyjnych. W trakcie badań przedstawiono możliwość zastosowania iteracyjnego procesu symulacji Monte Carlo z wykorzystaniem zarówno klasycznego modelu regresji, a także modelu regresji przestrzennej.

XXII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Olsztyn 26-28 maja 2014



Towarzystwo Naukowe Nieruchomości

