

## **Biuletyn nr 1-2 / 2013**

### **Paper 1**

#### THE NATURE AND CONDITIONS OF LAND REAL ESTATE APPRAISAL LOCATED ON MINERAL RESOURCES

**dr inż. Janusz Jasiński**

Rzeczoznawca Majątkowy Nr843

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

In the paper, the conditions and nature of the appraisal of land real estate located on mineral resources were presented. The article focuses on the characteristics of geological work, extracting ore from resources, and resource management.

### **References**

- Ustawa z dnia 09 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2011r., nr 163, poz.981),  
Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2010r., nr 102, poz.651),  
Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks Cywilny (Dz.U. z 1964r., nr 16, poz.93),  
Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 o odpadach (Dz. U. z 2010r., nr 185 poz.1243 ze zm. Dz.U. 2010r., nr 2003 poz.1351),  
Ustawa z dnia 10 lipca 2008r. o odpadach wydobywczych (Dz.U. z 2008r, nr 138, poz.865 ze zm. w2010r. i 2011r.),  
Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r., nr 121, poz.1266),  
Ustawa z dnia 27 kwietnia2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2008r., nr 25, poz.150),  
Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008, nr 199, poz.1227 ze zm.),  
Ustawa z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2010r., nr 76, poz. 489 ze zm. w 2012r.Dz.U.nr 0, poz.951),  
Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2009r. nr 151, poz.1220 ze zm.),  
Ustawa z dnia z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z2012r., nr 0, poz. 647 ze zm.),  
Ustawa z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2010r., nr 220, poz. 1447 ze zm.),  
Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. z 2007r., nr 75 poz.493 ze zm.),  
Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. z 2012r., nr 0, poz.145 ze zm.),  
Rozporządzenie R.M. z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r., nr 207, poz.2109 ze zm. w 2005r. i 2011r.),  
Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 grudnia 2001 w sprawie kryteriów bilansowości złóż kopalin (Dz.U. z 2001r., nr 153, poz.1774 ze zm. Dz.U. z 2005r., nr 116, poz.978, Dz.U. 2007r. nr 7, poz. 57 oraz Dz.U. z 2008r., nr 196, poz.1220).

## Paper 2

### SUSTAINABLE DEVELOPMENT OR INVESTMENT EFFICIENCY- SELECTED PROBLEMS OF „GREEN ROOFS” INVESTMENTS IN POLAND

Dr Łukasz Nawrot  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Marta Żaryn  
R PILCH Pracownia Projektowa Roman Pilch

In the paper, the author described the selected aspects of the market for investment in “green roofs” in Poland. The article shows disparities between the implementation of the principles of sustainable development and economic efficiency in this market in Poland. The first part presents the essence of the problem, referring both to legal acts and to the literature on the subject. Then, potential economic, environmental and social benefits from the application of these technologies have been shown. The last part focuses on the selected problems connected with the implementation of green roof investment projects in Poland.

## References

1. Adriaens, P., Clark, C., Talbot, B., 2008, Green roof valuation: Aprobabilistic Economic Analysis of Environmental Benefits, *Environmental Science and Technology*, Vol. 42, No. 6, s. 2155-2161.
2. Brenneisen, S., 2013, Substantial, environmental and legal aspects of green roofs and living walls concept in Switzerland, w: Konferencja inauguracyjna pt. Ogród nad głową, Kraków, 18 stycznia 2013r., [http://www.ogrodnadglowa.pl/images/stories/konferencja\\_18\\_01\\_2013/prezentacje/03\\_Stephan\\_BRENN\\_EISEN\\_Merytoryczne\\_ekologiczne\\_i\\_prawne\\_aspekty\\_idei\\_zielonych\\_dachow\\_i\\_zyjacych\\_scian\\_w\\_Szwajcarii.pdf](http://www.ogrodnadglowa.pl/images/stories/konferencja_18_01_2013/prezentacje/03_Stephan_BRENN_EISEN_Merytoryczne_ekologiczne_i_prawne_aspekty_idei_zielonych_dachow_i_zyjacych_scian_w_Szwajcarii.pdf) [dostęp: 09.03.2013].
3. Burszta-Adamiak, E., 2012, Gospodarowanie wodami opadowymi na dachu zielonym, *Wodociągi – Kanalizacja*, nr 7/2012 (101-102), s.28-31.
4. Centre for indigenous environmental resources (CIER), 2003, Development of Green Roof Strategy for the City of Winnipeg, Manitoba, <http://www.cier.ca/WorkArea/showcontent.aspx?id=648> [dostęp: 03.10.2012]
5. European Commission, 2008, The use of differential VAT rates to promote changes in consumption and innovation – final raport, <http://ec.europa.eu/environment/enveco/taxation/pdf/ch16wa-rev.pdf> [dostęp: 22.11.2012]
6. Favre, D., 2013, Swiss contribution to Poland, w: Konferencja inauguracyjna pt. Ogród nad głową, Kraków, 18 stycznia 2013r., [http://www.ogrodnadglowa.pl/images/stories/konferencja\\_18\\_01\\_2013/prezentacje/01\\_D.\\_FAVRE\\_Szwajcarski\\_Program\\_Wspolpracy.pdf](http://www.ogrodnadglowa.pl/images/stories/konferencja_18_01_2013/prezentacje/01_D._FAVRE_Szwajcarski_Program_Wspolpracy.pdf) [dostęp 09.03.2013]
7. Gedge, D., 2010, Popularyzacja dachów zielonych w Wielkiej Brytanii, *Dachy Zielone*, nr 2, s. 6-11.
8. Koźuchowski, P., Piątek-Koźuchowska, E., 2009, Dach zielony – skuteczna metoda zabezpieczenia pokryć hydroizolacyjnych, *Inżynier budownictwa*, nr 5 (62), s. 65-69.
9. Makarewicz, R., 2008, Mapa akustyczna miasta Poznania wraz z programem ochrony środowiska przed hałasem, <http://www.poznan.pl/mim/public/wos/attachments.html?co=show&instance=1017&parent=20632&lang=pl&id=45890> [dostęp: 11.03.2013]

- 10.Mioduszevska, M., 2010a, Naturalnie i ze szwajcarską precyzją, dachy zielone w Zurychu i Bazylei, Dachy Zielone, nr 1, s. 6-11.
- 11.Mioduszevska, M., 2010b, Fitoremediacja niezbadane możliwości roślin, Dachy Zielone, nr 3, s. 60-61.
- 12.Nawrot, K.A., Nawrot, Ł., 2012a, Management of Tourism Development and Competitiveness of Agricultural Areas, In K.Roy, S.Kar (Eds.) Development Management in the Twenty-First Century, Nova Science Publishers, New York.
- 13.Nawrot, Ł., 2012b, Biomas energy investment in rural areas – possible application in tourism industry, Actual Problems of Economics, No 7, Vol.2.
- 14.Piątek-Kozuchowska, E., 2010a, Wprowadzenie, Dachy Zielone, nr 1, s. 3.
- 15.Piątek-Kozuchowska, E., 2010b, Dach zielony jako teren biologicznie czynny, Dachy Zielone, nr 1, s. 46-47.
- 16.Pluta, P., 2010, Wyspa ciepła, Dachy Zielone, nr 1, s. 48-51.
- 17.Rabiński, J., 2011, Dachy zielone – zagadnienia formalno-prawne, Zieleń Miejska, nr 9, s. 50-52.
- 18.Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U., nr 75, poz. 690.
- 19.Rozporządzenie Ministra Budownictwa z 28 czerwca 2006r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wód i zbiorowe odprowadzanie ścieków, Dz.U., nr 127, poz. 886
- 20.Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 marca 2009r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U., nr 56, poz. 461
- 21.Ryńska, E., 2006, Środowiskowe uwarunkowania procesu inwestycyjnego, Wydawnictwo Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- 22.Stowarzyszenie Gmin Polska Sieć „Energie Cités” (SGPSEC), 2013, Zasady projektowania i wykonywania zielonych dachów i żyjących ścian. Poradnik dla gmin.  
<http://psdz.pl/publikacje/2013.01.21%20ZASADY%20PROJEKTOWANIA%20I%20WYKONYWANIA%20ZIELONYCH%20DACH%C3%93W%20I%20C5%BBYJACYCH%20C5%9ACIAN.pdf>[dostęp: 09.03.2013]
- 23.Ślusarek, J., 2010, Rozwiązania strukturalno-materiałowe balkonów, tarasów i dachów zielonych, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.
- 24.Tomalty, R., Komorowski, B., 2010, The Monetary Value of the Soft Benefits of Green Roofs, Smart cities research services, Montreal, prepared for Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) [http://www.greenroofs.org/resources/Monetary\\_Value\\_of\\_Soft\\_Benefits\\_of\\_Green\\_Roofs.pdf](http://www.greenroofs.org/resources/Monetary_Value_of_Soft_Benefits_of_Green_Roofs.pdf)[dostęp: 15.10.2012].
- 25.Tomalty, R., 2012, Carbon in the bank: Ontario’s greenbelt and its role in mitigating climate change, David Suzuki Foundation,  
[http://www.davidsuzuki.org/publications/downloads/2012/DSF\\_Ontario\\_carbon\\_greenbelt\\_August\\_13.pdf](http://www.davidsuzuki.org/publications/downloads/2012/DSF_Ontario_carbon_greenbelt_August_13.pdf)[dostęp: 15.10.2012].
- 26.Ustawa z 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, Dz.U.2001, nr 62, poz. 627.
- 27.Ustawa z 18 lipca 2001r., Prawo wodne, Dz. U. 2001, nr 115, poz. 1229 z późniejszymi zmianami.
- 28.Ustawa z 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, Dz.U.2004, nr 92, poz. 880.
- 29.Wachter, S., 2005, The determinants of neighborhood transformations in Philadelphia. Identification and analysis: The New Kensington pilot study.University of Philadelphia,  
[http://kabaffiliates.org/uploadedFiles/KAB\\_Affiliates.org/Wharton%20Study%20NK%20final.pdf](http://kabaffiliates.org/uploadedFiles/KAB_Affiliates.org/Wharton%20Study%20NK%20final.pdf)[dostęp: 18 września 2012r.].
- 30.Weber-Siwińska, M., Zemiak, E., 2010, Zielone dachy portów lotniczych, Dachy Zielone, nr 1, s. 66-69.
- 31.Zakład Dróg Miejskich w Poznaniu (ZDM), 2013,  
<http://zdm.poznan.pl/zkd/?page=/oplaty#oplaty>[dostęp: 13.03.2013]

### **Paper 3**

#### **COMPENSATION AND INDEMNITY VALUE FOR TRANSMISSION AND DISTRIBUTION DEVICES - WORKSHOP SOLUTION PROPOSAL**

**Jerzy Dąbek**

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 256

In the paper, a workshop solution proposal concerning the compensation and indemnity value for transmission and distribution devices has been presented. It is certified property valuers' task to determine transmission easement. However, due to the lack of principles concerning the determination of this fee, property valuers encounter serious problems in their work.

### **Paper 4**

#### **THE SOCIAL PERCEPTION OF TRADE REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT IN LESZNO AS A PREREQUISITE OF INVESTMENT PLANNING**

**dr hab. Waldemar W. Budner**

Profesor nadzwyczajny UEP

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowe

**dr Sławomir Palicki**

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej

The paper is part of the ongoing debate over the development of trade real estate market in Leszno. It is the outcome of a two-stage study conducted by the authors in the years 2010-2012 for the City Council of Leszno. The article shows how the inhabitants of Leszno perceived and evaluated the level, pace and directions of the development of local retail trade. From the market perspective, the publication addresses the issues of decision-making processes in the planning of investment in commercial (trade) real estate, indicating real possibilities of using them for the sake of comprehensive surveys.

### **References**

1. Budner W., Palicki S., Handel detaliczny w Lesznie – analiza i ocena, Poznań-Leszno, 2012.
2. Cichocki R., Cichocki P., Jakubowski P., życie w Lesznie, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań 2010.

## **Paper 5**

### **RISK DIMENSIONS IN THE REAL ESTATE APPRAISAL ON THE BUILT-UP PROPERTY**

#### **Michalina Futro**

Doktorantka w Katedrze Zarządzania Inwestycjami i Nieruchomościami  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

The economic literature does not provide an explicit definition of the concept of risk as this notion is difficult to define in an unambiguous way. There are discourse on risk is conducted in two main spheres. The first of them refers to decision-making and focuses on uncertainty as far as causes are concerned, while the other one is connected with risk management theory and shows how mistakes are dependent on action.

#### **References**

1. Bryx M., Wybrane aspekty inwestowania na rynku nieruchomości w Polsce, Warszawa 2001.
2. Cisek M., Rak A. M., Współczesne problemy zarządzania, Warszawa 2011.
3. Jajuga K., T., Inwestycje. Instrumenty finansowe, ryzyko inwestycyjne, inżynieria finansowa, PWN 2006.
4. Kaczmarek T. T., Zarządzanie ryzykiem. Ujęcie interdyscyplinarne, Wyd. Difin 2010.
5. Kucharska Stasiak E., Nieruchomość a rynek, Warszawa 1999.
6. Kucharska Stasiak E., Nieruchomość w gospodarce rynkowej, PWN, Warszawa 2006.
7. Marcinek K., Ryzyko projektów inwestycyjnych, Akademia Ekonomiczna im. Karola Adamieckiego, Katowice 2001.
8. Siemińska E., [w:] pod red. Nalepki A., Inwestycje i nieruchomości, Akademia Ekonomiczna w Krakowie, Kraków 2006.
9. Ostrowska E., Ryzyko inwestycyjne. Identyfikacja i metody oceny, wyd. Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 1999.

## **Paper 6**

### **VALUER OBLIGATIONS IN THE PUBLIC PROCUREMENTS IN THE LIGHT OF AMENDMENT OF LAW SYSTEM IN POLAND**

#### **Anna Sylwestrzak**

aplikant radcowski

Kancelaria Radców Prawnych Brudkiewicz, Musiał, Suchecka i Partnerzy

#### **Agnieszka Suchecka**

radca prawny

Kancelaria Radców Prawnych Brudkiewicz, Musiał, Suchecka i Partnerzy

In the paper, the author undertook an attempt to show how the new amended laws in Poland influence the rights and obligations of certified property valuers. The article discusses key changes in the regulations of the Public Procurement Law, which affect rights and obligations of property valuers as subjects participating in public procurement proceedings.

## **References**

Ustawa z dnia 12 października 2012 roku, Dz.U. z 2012r. poz. 1271

Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych, t.j. Dz.U. z 2010r. Nr 113, poz. 759 ze zmianami

Dz. U. z 2010 roku Nr 12, poz. 68

Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2011r. w sprawie kwot wartości zamówień oraz konkursów, od których jest uzależniony obowiązek przekazywania ogłoszeń Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej Dz. U. z 2011 roku, Nr 282, poz. 1649 ze zmianami

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. T.j. Dz. U. z 2010 roku Nr 102, poz. 651 ze zmianami

Dz. Urz. Min. Infrastruktury z 2010 roku, Nr 1, poz. 1

Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2013r. w sprawie rodzajów dokumentów, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy, oraz form, w jakich te dokumenty mogą być składane,

Dz. U. z 2013 roku , poz. 23110Dz. U. z 2009r. Nr 226, poz. 1817

## Paper 7

### HEDONIC REGRESSION METHODS - PRACTICAL IMPLEMENTATION. THE CASE OF POZNAŃ IN 2008-2012

**dr Radosław Trojanek**

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 5048

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

In the paper, the author compared apartment price indexes in Poznań in the years 2008-2012 with the application of methods based on hedonic regression. From the theoretical point of view, these methods make it possible to take some of the changes occurring in the market into consideration, they provide more information on the fluctuation of apartment prices than indexes based in simple methods.

## References

1. Bourassa, S.C., Hoesli, M., Sun, J., 2006, A Simple Alternative House Price Index Method, *Journal of Housing Economics*, vol. 15, s. 80-97.
2. Case, B., Wachter, S., 2005, Residential Real Estate Price Indices as Financial Soundness Indicators: Methodological Issues, *BIS Paper*, no 21, s. 197-211.
3. Chau, K.W., Wong, S.K., Yiu, C.Y., Leung, H. R., 2005, Real Estate Price Indices in Hong Kong, *Journal of Real Estate Literature*, vol. 13, no 5, s.337-356.
4. Colwell, P., Dilmore, G., 1999, Who was First: An Examination of an Early Hedonic Study. *Land Economics*, vol. 75.
5. Coulson, E., 2008, Monograph on Hedonic Estimation and Housing Markets, Department of Economics, Penn State University.
6. Englund, P., Quigley, J.M., Redfearn, C.L., 1999, The Choice of Methodology for Computing Housing Price Indexes: Comparisons of Temporal Aggregation and Sample Definition, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol. 19, s.95-111.
7. Fleming, M.C., Nellis, J.G., 1994, The Measurement of UK House Prices: a Review and Appraisal of the Principal Sources, *Journal of Housing Finance*, vol. 24, s. 6-16.
8. Gawron, H., 2009, *Analiza rynku nieruchomości*, Wyd. UE w Poznaniu, Poznań.
9. Girouard, N., Sveinbojn, B., 2001, House Prices and Economic Activity, *OECD Economics Department Working Papers*, no 279, s. 1-14.
10. Hill R. J. and D. Melsner, 2008, Hedonic Imputation and the Price Index Problem: An Application to Housing, *Economic Inquiry* 46(4).
11. Hill, R. (2011), Hedonic Price Indexes for Housing, *OECD Statistics Working Papers*, 2011/01, OECD Publishing.
12. Hopfer, A. (red.), 2005, *Informacje w wycenie nieruchomości*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.
13. Łaszek, J., Widłak, M., 2008, Badanie cen na rynku mieszkań prywatnych zamieszkałych przez właściciela z perspektywy banku centralnego, *Bank i Kredyt*.
14. Leventis, A., 2006, Removing Appraisal Bias from a Repeat-Transactions House Price Index: A Basic Approach, *Ofheo Working Papers*, nr 06-1, s. 1-68.
15. Li, W., Prud'homme, M., Yu, K., 2006, Studies in Hedonic Resale Housing Price Indexes, *Canadian Economic Association 40th Annual Meetings*, s. 1-35.

16. Malpezzi, S. (2003), Hedonic Pricing Models: A Selective and Applied Review, w *Housing Economics and Public Policy: Essays in honor of Duncan MacLennan*, red. T.O'Sullivan, K. Gibb, Oxford: Blackwell.
17. Mark, J. H., Goldberg, M. A., 1984, Alternative House Price Indices: An Evaluation, *AREUA Journal*, vol. 12, no 1, s. 30-49.
18. Pollakowski, H.O., 1995, Data Sources for Measuring House Price Changes, *Journal of Housing Research*, vol. 6, no 3, s. 377-387.
19. Tomczyk, E., Widlak, M., 2010, Konstrukcja i właściwości hedonicznego indeksu cen mieszkań dla Warszawy, *Bank i Kredyt*.
20. Triplett, J., 2004, Handbook on Hedonic Indexes and Quality Adjustments In Price Indexes, STI WORKING PAPER 2004/9, OECD Publishing.
21. Trojanek, R., 2007, Indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych – aspekty teoretyczne i praktyczne, *Problemy Rozwoju Miast*, nr 4 s.95-110.
22. Trojanek, R., 2008, Wahania cen na rynku mieszkaniowym, Wyd. AE w Poznaniu.
23. Trojanek, R., 2009, Porównanie metod prostych oraz średniej ważonej do konstruowania indeksów cen mieszkań, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, nr 17/2, s.31-38.
24. Trojanek, R., 2010, Porównanie metod prostych oraz regresji hedonicznej do konstruowania indeksów cen mieszkań, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, nr 18/1, s. 119-133.
25. Wood, R., 2005, A Comparison of UK Residential House Price Indices, *BIS Paper 2005*, nr 21, s. 212-227.

## **Paper 8**

FEES OF REAL ESTATE VALUE GROWTH. LAW REGULATIONS AND REAL ESTATE APPRAISAL

**Marcin Czarnecki**

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 3911

The paper discusses current regulations regarding real estate growth for the sake of establishing planning fees, betterment levies and fees for perpetual usufruct. The author also presents his ideas concerning the algorithm of conduct of a property valuer.

## **Paper 9**

NON-BUILDING LAND SALES IN THE LIGHT OF NEW VAT REGULATIONS BEGINNING IN THE 1.04.2013

**Elżbieta Ochocka**

Doradca Podatkowy Dalc i Ochocki – Doradcy Sp. z o.o.

The article discusses regulations resulting from changes in the Law on VAT, which came into force on 1 April 2013. They specify the text of the definition, make it possible to sell non-building land or land designed for building in a safer way as far as taxation or exemption from VAT are concerned.