

Paper 1

COMPARISON OF BULGARIAN AND POLISH RESIDENTIAL MARKET AS AN EXAMPLE OF VARNA, POZNAN AND KALISZ

Ivo Kostov, Ph. D.

University of Economics – Varna (Bulgaria)

Chief Assistant Professor in department of Economics and Management of Construction

Certified Appraiser Nr 1453 for trade companies and claims, financial assets and financial institutions, real estate and machines and equipment

dr Sławomir Palicki

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Adiunkt w Katedrze Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej

Izabela Rącka

Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego w Kaliszu

Asystent w Katedrze Zarządzania Publicznego i Prawa

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4636

This publication provides a comparative analysis of the residential real estate market of three cities - Varna in Bulgaria, Poznan, and Kalisz in Poland. Both countries belong to the former socialist block, where modern history of free real estate market is quite short and stormy. The authors set themselves the goal of showing the specificity of Varna against the background of the two largest urban centers of the Greater Poland Region. It is an attempt to show the specifics and certain differences of foreign real estate market of the city that has the informal title of the capital of the Bulgarian Black Sea coast. The aim of the research is to verify the scale of diversity or similarity in the functioning of the urban (agglomeration) housing market in 2011-2014. The data presented in the article come mostly from the resources of public institutions of Bulgaria and Poland.

References

1. Clapham D., Hegedüs J., Kintrea K., Tosics I., Kay H., Housing Privatization in Eastern Europe, Greenwood Press, Westport-London, 1996.
2. Gawron H., 2012, Ewolucja funkcji mieszkania i preferencji klientów na rynku mieszkaniowym, [w:] Trojanek M., Strączkowski Ł., Z Prac Katedry Inwestycji i Nieruchomości. Aktualne problemy rynku nieruchomości w Polsce, Zeszyt Naukowy Nr 231, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań, s. 8-10, 12-18.
3. Instytut Gospodarki Nieruchomościami, Analiza rynku nieruchomości miasta Kalisz 2013r., http://www.ign.org.pl/files/content/282/Analiza_ryнку_nieruchomosci_miasta_Kalisz_2013.pdf [03.03.2014]
4. Kaczmarczyk S., 2011, Badania marketingowe. Podstawy metodyczne, wyd. 4 zmienione, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa, s. 200-201.
5. Костов И., Развитие на дейността по оценяване на недвижими имоти в България, издателство Дайрект Сървисиз, гр. София, 2013.
6. Narodowy Bank Polski, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (II kw. 2006-II kw. 2014), http://nbp.pl/home.aspx?f=publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html [28.08.2014]
7. Palicki S., Rącka I., Ceny poznańskich i kaliskich nieruchomości lokalowych w percepcji studentów. Wybrane wyniki badań znajomości rynku i preferencji potencjalnych nabywców, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego (Nr 1-2/(39-40), marzec 2014)
8. Rącka I., 2013, Sales of Residential Properties Illustrated with the City of Kalisz [w:] The Journal Of International Studies, Vol. 6, No 2, 2013, pp. 132-144.

Paper 2

ON TRADEMARK VALUATION

prof. zw. dr hab. Józef Hozer

Uniwersytet Szczeciński

Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania

dr Christian Lis

Uniwersytet Szczeciński

Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania

In recent years, we have observed the growing importance of the value of trademarks in the valuation of enterprises. The value of trademarks of the biggest multinational corporations reaches 90% of their market value. In the paper, the authors defined notions connected with the valuation of a corporate brand and proposed a method of trademark (corporate brand) valuation, based on Economic Value Added (EVA).

References

1. Ankiewicz M., Stabilizacja wycen, Rzeczpospolita, 19.12.2012;
2. Ignatowski R. (1995), Konsolidacja sprawozdań finansowych w teorii i praktyce rachunkowości, Fundacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa 1995;
3. Kamela-Sowińska A. (1996), Wartość firmy, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1996;
4. Kufel T. (2003), Wartość firmy w świetle prawa bilansowego i podatkowego, w: Zarzecki D. (red.), Zarządzanie finansami. Mierzenie wyników i wycena przedsiębiorstw, Tom I, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2003;
5. Lin L., Brand Equity, Profitability, Price Elasticity and Repeat Rate, Marketing and Research Today, May 1993;
6. Marcinkowska M. (2000), Kształtowanie wartości firmy, Seria: Przedsiębiorczość, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000;
7. Reilly R.R., The Relief From Royalty Method of Intellectual Property Valuation, Insights Autumn 2008, Willamette Management & Associates, Chicago-Atlanta-Portland 2009;
8. Sołtysiński S., Szajkowski A., Szwaja J., Kodeks handlowy – komentarz, Warszawa 1994;
9. Stewart T.A. Intellectual Capital: The New Wealth of Organizations, Doubleday/Currency, New York 1997;
10. Stewart T.A., The Wealth of Knowledge: Intellectual Capital and the Twenty-first Century Organization, Nicholas Brealey Publishing, London 2001;
11. Strassmann P., The Value of Knowledge Capital, American Programmer, March 1998;
12. Sveiby K.E. (1998), Methods of Measuring Intangible Assets, 1998-2004, Papery zamieszczone na www.sveiby/articles;
13. Urbanek G. (2008), Wycena aktywów niematerialnych przedsiębiorstwa, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2008.

Paper 3

ENVIRONMENTAL NOISE AS A FACTOR EMPLOYED IN THE VALUATION PROCESS OF REAL ESTATE LOCATION

mgr inż. Kinga Szopińska

Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy w Bydgoszczy
Katedra Geomatyki, Geodezji i Gospodarki Przestrzennej

dr inż. Małgorzata Krajewska

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 821

Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy w Bydgoszczy
Katedra Geomatyki, Geodezji i Gospodarki Przestrzennej

The paper presents issues connected with the assessment of the location of housing properties taking into consideration the level of environmental noise. They were discussed using the examples of the selected areas of the city of Bydgoszcz. The data come from the strategic acoustic map and noise estimation scale proposed by the National Institute of Hygiene. The article also provides definitions of basic notions connected with environmental noise needed for using an acoustic map.

References

1. Dyrektywa 2002. Dyrektywa 2002/49/WE Parlamentu Europejskiego oraz Rady Europejskiej z dnia 25 czerwca 2002r. odnosząca się do oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku (Dz.U. WE L189 z dnia 18 lipca 2002r.).
2. Engel Z. (2001), Ochrona środowiska przed drganiem i hałasem. PWN, Warszawa.
3. Instytut Ochrony Środowiska (2006), Wytyczne opracowania map akustycznych opracowane i wydane przez Instytut Ochrony Środowiska w ramach Projektu nr 2005/017-488.03.04, Warszawa.
4. Kompała J. (2011), A System for Management of Urbanized Areas in the Aspect of Acoustic Effects. Archives of Acoustics, 36(1), s. 57-63.
5. Krajewska M., Szopińska K. (2011), Mapa akustyczna a warsztat pracy rzeczoznawcy majątkowego, Biuletyn SRMWW 3, s.4-8.
6. Kucharski R.J. (2005), Hałas uliczny w Warszawie. Wielkość ekspozycji i możliwości ochrony przed jego wpływem. Transport publiczny w Warszawie kluczem harmonijnego rozwoju stolicy Polski, Międzynarodowa Konferencja i Wystawa, Wyd. Urząd Miasta Warszawy, Warszawa, s. 253-275.
7. Kwiecień J., Szopińska K. (2013), Implementation of the EU Noise Directive in Process of Urban Planning in Poland, International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences, Volume XL-4/W1.
8. Mapa akustyczna miasta Bydgoszczy (2008), Urząd Miasta Bydgoszczy, Bydgoszcz.
9. MPZP2008. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osowa Góra – Kruszyńska, zatwierdzony uchwałą nrXXXV/484/08 z dnia 15 lipca 2008.
10. Murphy, E., King, E.A. (2010), Strategic environmental noise mapping: Methodological issues concerning the implementation of the EU environmental Noise Directive and their policy implications. Environment International, 36(3), s.290-298.
11. Rozporządzenie 2007a. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, Dz.U. Nr 120/2007, poz. 826.
12. Rozporządzenie 2007b. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 października 2007r. w sprawie zakresu danych ujętych na mapach akustycznych oraz ich układu i prezentacji Dz.U. Nr 187/2007, poz. 1340.
13. Rozporządzenie 2012. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, Dz.U. Nr 0/2012, poz. 1109.
14. Sadowski J. (1976), Akustyka architektoniczna, PWN, Warszawa-Poznań, s. 12, s. 58-59, s. 69-70.

15. Sadowski J. (2004), Akustyka środowiska i architektury a zrównoważony rozwój. Mat. OSA04, Gdańsk-Sobieszewo.
16. Szopińska K. (2012), Przykład wykorzystania GIS jako narzędzia określającego klimat akustyczny wybranych dzielnic Bydgoszczy, Ekologia i Technika, Vol. XX, nr 2, s. 67-74.
17. Szopińska K., Krajewska M. (2013), Prices of Apartments in Relation to Noise Level in Poland, Journal of Civil Engineering and Architecture, Volume 7, No 10, October 2013 (Serial No. 71), pp.1189-1195.
18. Szopińska K., Krajewska M., Belej M. (2012), Apartment Market Analysis Considering Environmental Noise Level in Poland. European Real Estate Society 19th Annual Conference, Edinburgh, Scotland.
- 19.http://web.sbe.hw.ac.uk/eres2012/Book%20of%20Abstracts_Main.pdf.
20. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska, Tekst jedn. Dz.U. Nr 25/2008, poz. 150, z późn. zm.

Paper 4

CHANGING DIRECTIONS AND PROSPECTS IN THE POLISH SOCIAL HOUSING SYSTEM IN THE LIGHT OF WESTERN EUROPEAN COUNTRIES' EXPERIENCES IN THE FIELD

dr Katarzyna Suszyńska

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

The paper presents the prospects and directions of changes in the Polish social housing system. When analyzing the existing condition of the social housing sector in Poland as well as housing needs of households with low and average income, it is becoming obvious that it is necessary to modify the regulatory system that would improve the efficiency of the fulfillment of the needs of poorer households.

References

1. Haffner M. E. A., Hoekstra, J. S. C. M., Housing allocation and freedom of movement: a European comparison, Delft 2006.
2. Mantey D., Mieszkalnictwo socjalne w Polsce, Infos nr 19(156), Biuro Analiz Sejmowych, Warszawa 2013.
3. Dokument opublikowany na stronie internetowej Rządu Szkocji, Guide to Successful Tenant Participation, 16.01.2009, <http://www.scotland.gov.uk/Topics/Built-Environment/Housing/16342/tp/improving/SuccessfulTP>, data korzystania: 10.12.2013.

Paper 5

ASSESING CHANGES IN REAL ESTATE VALUE DUE TO CREATING RESTRICTED USE AREAS NEAR AIRPORTS

Dr Barbara Hermann

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4631

A property valuer today comes across the issues of the impact of a restricted use area on the value of properties located in it more often than before. A restricted use area is a legal tool that regulates the principles of the functioning of planned or modernized facilities which may have a significant impact on the environment. The harmful effects of such construction projects, despite the application of available technological and organizational solutions, go beyond the area in which they are implemented. When a certain piece of land becomes a restricted use area, it means that environmental quality standards cannot be met there. A property valuer, who is obliged to take into account the existence of environmental factors and to assess their impact on the property under valuation, has to answer a question whether and how the fact that a property has become a part of a restricted use area influences its value.

References

1. Andrzejewski J., Trojanek M., Pawłowska M., Kosmowski M., 2010. Hałas lotniczy a wartość nieruchomości. Materiały do dyskusji środowiskowej. Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Dodatek specjalny, Poznań.
2. Andrzejewski J., Kosmowski M., Pawłowska M., Trojanek M., 2013. Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego. Zeszyt Metodyczny nr1, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych– Komisja Standardów, Warszawa.
3. Bień G., 2011. Hałas lotniczy a wartość nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Poznaniu i Luboniu. Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego nr 4/2011, Poznań.
4. Hermann B., Kosmowski M., 2007. Wartość nieruchomości obciążonych wadą niekorzystnego sąsiedztwa. Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 1/15, Poznań.
5. Markiewicz R., Kokowski P., Gołębiewski R., 2008. Mapa akustyczna miasta Poznania wraz z programem ochrony środowiska przed hałasem. Centrum Badań Akustycznych, Fundacja Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu, Poznań.
6. Miler A., 2012. Obszar ograniczonego użytkowania. Zagadnienia prawne. Wydawnictwo TNOiK Dom Organizatora, Toruń.
7. Niemczewski Z. 2007. Obszar ograniczonego użytkowania – model weryfikowany. <http://poboczawyceny.blogspot.com/2007/12/obszar-ograniczonego-uytkowania-model.html> [20.06.2014].
8. Niemczewski Z., Solski W., 2007. Szkody na nieruchomościach w kontekście obszaru ograniczonego użytkowania. Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego nr 1/15, Poznań.
9. Ścibisz J., Walewska K., 2014. Problematyka oceny roszczeń podnoszonych w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, przy szczególnym uwzględnieniu obszarów utworzonych w związku z działalnością portów lotniczych. Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego nr 1-2/2014, Poznań.

Paper 6

ARCHITECTURAL ATTRACTIVENESS VS INVESTMENT ADVANTAGE OF AN AREA - CASE STUDY OF POZNAŃ

Kinga Pawlicka

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej

In the paper, the influence of architectural attractiveness on the creation of the value added of an area has been discussed. Attractive architecture as the capital of a city creates the value added of an area, bringing economic and marketing benefits. Building with high aesthetic value build the image, brand and market position of a city. They become factors of investment attractiveness, which is confirmed by the results of the conducted survey. Two important conclusions were drawn after the analysis of the empirical material. First, the economic value of the area where the buildings are located will increase after the investment project has been completed. If a building is unattractive, the economic value will decrease. Second, attractive buildings encourage businesses to establish offices in them, which brings financial benefits.

References

1. Bonenberg, W., 2012, Architektura jako marka miasta – na przykładzie aglomeracji poznańskiej, Czasopismo Techniczne, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków.
2. Domański, R., 1987, Teoretyczne podstawy geografii ekonomicznej, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
3. Glińska, E., 2010, Wizerunek miasta wśród jego mieszkańców a subiektywna jakość życia – koncepcja badań, w: Noworól, A., Jakość życia a procesy zarządzania rozwojem i funkcjonowaniem organizacji publicznych, Instytut Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie, Kraków.
4. Janowicz, R., 2012, Komunikacja marketingowa w architekturze, Narodowe Centrum Kultury, Warszawa.
5. Kucharska-Stasiak, E., 2010, Nieruchomość w gospodarce rynkowej, PWN, Warszawa.
6. Murzyn-Kupisz M., Gwosdz K. (red.), 2010, Analiza wpływu inwestycji w infrastrukturę kultury i turystyki dofinansowanych z funduszy strukturalnych na rozwój społeczno-gospodarczy, Uniregio, Kraków.
7. Pietrasik, K., 2008, Wartość dodana w marketingu, http://www.us.szc.pl/main.php/knm/?xml=load_page&st=6666, [dostęp: 17.08.2013].
8. Samuelson, P. A., Nordhaus W. D., 2012, Ekonomia, Rebis, Poznań.
9. Skarzyński, M., 2006, Czynniki generujące wartość dodaną w regionalnych projektach rozwoju zasobów ludzkich, w: Plawgo (red.), Polska wschodnia – determinanty rozwoju, WSAP, Białystok.
10. Stachura, E., 2012, Kształtowanie architektury domów i mieszkań z wykorzystaniem wyników badań preferencji mieszkaniowych Polaków, w: Żróbek S. (red.), Studia i materiały towarzystwa naukowego nieruchomości, nr 3, Olsztyn.
11. Szałucka, M., Szóstek, A., 2012, Ocena uwarunkowań nabywania nieruchomości w Polsce przez inwestorów zagranicznych, w: Żróbek S. (red.), Studia i materiały towarzystwa naukowego nieruchomości, nr 3, Olsztyn.
12. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, 2008, <http://www.mpu.pl/plany.php?s=6&p=14> [dostęp: 28.09.2013].
13. Strona internetowa dzielnicy Hafencity w Hamburgu, www.hafencity.com [dostęp: 17.08.2013].
14. Portal internetowy dotyczący architektury, www.urbanity.pl [dostęp: 16.09.2013].
15. Strona internetowa inwestycji na ulicy Półwiejskiej 47, www.polwiejska47.pl [dostęp: 16.09.2013].
16. Strona internetowa Parku Business Garden, www.businessgarden.pl [dostęp: 16.09.2013].
17. Strona internetowa Centrum Zaawansowanych Technologii Nobel Tower, www.cztpoznan.pl [dostęp: 16.09.2013].

Paper 7

SITUATION IN THE LOCAL PRIMARY MARKET IN POZNAŃ AND POZNAŃ COUNTY IN 2ND QUARTER OF 2014

dr Łukasz Strączkowski

Katedra Inwestycji i Nieruchomości,
Wydział Zarządzania
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

The aim of the article is to present preliminary information on the offer of apartments in the primary market in Poznań and to show differences between offers in Poznań and in the whole county. The presented results are based on the offers gathered during research work done in the Department of Investment and Real Estate of the Poznań University of Economics.

References

1. J. Łaszek, H. Augustyniak, K. Olszewski, K. Gajewski, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2014r., Biuro Polityki Makroostabilnościowej, Instytut Ekonomiczny, Narodowy Bank Polski, Warszawa, maj 2014 roku.
2. Ł. Strączkowski, Sytuacja na lokalnym pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu – stan w III kwartale 2013r., Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 4/2013(38).
3. Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. III kwartał 2014r., Departament Stabilności Finansowej, Narodowy Bank Polski, Warszawa, lipiec 2014 roku.
4. Rządowy program „Mieszkanie dla młodych”. Dane według stanu na 30.06.2014 roku. Prezentacja, Bank Gospodarstwa Krajowego, Warszawa, 7 lipca 2014r.

Paper 8

DEVELOPER BANKRUPTCY - SPECIFICITY OF REGULATIONS

Elżbieta Czarnecka-Hempowicz

JLSW Janaszczyk & Lis
Radcowie Prawni Spółka Partnerska

As the subject connected with all kinds of claims of a bankrupt developer's creditors goes far beyond the scope of this paper, its authors focused only on the specific regulation concerning claims that buyers of residential units and single family buildings are entitled to.

Paper 9

IS IT WORTH BUILDING A STRONG BRAND ?

Marek Zieliński

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Biegły Sądu Okręgowego w Poznaniu

zielinskimarek@wp.pl

The paper presents links between the value of a company and brand. Intangible assets, including brand, significantly contribute to the creation of the enterprise value. The analysis of the share of brand value in market capitalization first of all shows that its importance particularly increases in the period of economic slowdown.

References

1 Jak określić wartość marki, M. Hyży, w Gazecie MSPnr 6(134)/2013, czerwiec 2013

2 The Impact of Brand Value Announcements on Firm Value, D. de Beijer, M. Dekimpe, M. Dutordoir, F.H.M. Verbeeten, February 2009

3 Valuation of brands and intellectual capital, P. Fernandez, November 2013.

4 Use Of The 25 Per Cent Rule In Valuing IP, Robert Goldscheider, John Jarosz And Carla Mulhern, December 2002

Paper 10

TRANSMISSION EASEMENT - IMPACT ZONE, LINE CLEARANCE DISTANCE OR ACTUAL USE?

Marcin Czarnecki

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 3911

Biegły sądowy

Controversies around this problem have arisen for years. Scientific and professional circles dealing with the issue are creating quasi-law, which serves only property valuers, who voluntarily subordinate themselves to the valuation principles they have established themselves.

Paper 11

WHEN IS THE SALE OF REAL ESTATE BEING PART OF PRIVATE EQUITY CHARGED WITH VAT ?

Elżbieta Ochocka

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

The paper presents the principles according to which tax authority bodies, administrative courts and the Court of Justice of the European Union classify the sale of real estate depending on the tax status of a seller.