

**monografia**

**Praca zbiorowa  
pod red. Magdaleny Cicharskiej**

**WSPÓŁCZESNE  
TRENDY  
NA RYNKU  
NIERUCHOMOŚCI**

**texter**

Recenzja

**Prof. dr hab. Anna Górczyńska**

Redakcja naukowa

**dr Magdalena Cicharska**

Projekt okładki

**Mirosław Antos**

Skład

**Dominika Kierzkowska**

© Copyright by Texter

Warszawa 2014

**ISBN: 978-83-7790-240-0**

Texter Sp. z o.o.

ul. Nowogrodzka 31

00-511 Warszawa

e-mail: [info@texterbooks.com](mailto:info@texterbooks.com)

[www.texterbooks.com](http://www.texterbooks.com)



## **Rozdział VII. Charakterystyka wybranych źródeł informacji przedmiotowych o nieruchomościach komercyjnych dla potrzeb wyceny nieruchomości**

<i>(dr inż. Teresa Dzikowska, Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu)</i> .....	114
Wstęp .....	115
1. Zbiory danych przedmiotowych o nieruchomościach .....	116
2. Księga wieczysta .....	116
2.1. Księga wieczysta dla nieruchomości .....	117
2.2. Księga wieczysta dla spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu .....	118
3. Kataster nieruchomości .....	118
3.1. Rejestr gruntów .....	119
3.2. Rejestr budynków .....	120
3.3. Rejestr lokali .....	120
3.4. Rejestr cen i wartości nieruchomości .....	121
4. Planowanie przestrzenne .....	122
4.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy .....	123
4.2. Plan miejscowy .....	124
Podsumowanie .....	125
Bibliografia .....	126

## **Rozdział VIII. Rynek nieruchomości handlowych na obszarach miejskich i wiejskich w Polsce**

<i>(dr inż. Teresa Dzikowska, Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu)</i> .....	127
Wstęp .....	127
1. Informacje o transakcji w rejestrze cen i wartości .....	128
2. Obrót nieruchomościami handlowo - usługowymi w Polsce w latach 2004 - 2007 .....	130
3. Obrót nieruchomościami handlowo - usługowymi w Polsce w latach 2008 - 2012 .....	132
4. Lokalny rynek nieruchomości handlowo-usługowych w gminie miejsko-wiejskiej .....	134
Podsumowanie .....	137
Bibliografia .....	137



## Rozdział VII

# Charakterystyka wybranych źródeł informacji przedmiotowych o nieruchomościach komercyjnych dla potrzeb wyceny nieruchomości

*dr inż. Teresa Dzikowska*

*Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu*

### **Abstrakt:**

Księgi wieczyste, kataster nieruchomości oraz dokumenty planistyczne gminy (wynikające z realizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) stanowią zasadnicze źródła informacji przedmiotowych (opis nieruchomości gruntowej, budynkowej lub lokalowej, stan aktualnego i perspektywicznego użytkowania) oraz podmiotowej (osoby i przysługujące im prawa do wymienionych nieruchomości oraz osoby faktycznie nimi władające). Wprawdzie wśród rodzajów nieruchomości występują tylko gruntowe, budynkowe i lokalowe, pojęcie „nieruchomości komercyjne” związane jest z

- nieruchomościami gruntowymi – co wynika z treści planów miejscowych i możliwości lokalizowania budowli i urządzeń służących celom komercyjnym (według oznaczeń wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz. U. 2003 Nr 164 poz. 1587);
- nieruchomościami budynkowymi i lokalowymi – działalność gospodarcza związana jest najczęściej z nieruchomościami niemieszkalnymi, co jest wyrażone w określeniu funkcji użytkowej budynków i lokali w ewidencji gruntów i budynków (rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków Dz. U. 2001 Nr 38 poz. 454).

Celem pracy jest przedstawienie rozwiązań legislacyjnych i normatywnych w zakresie klasyfikacji i charakterystyki poszczególnych grup nieruchomości komercyjnych (zarówno



## Rozdział VIII

# Rynek nieruchomości handlowych na obszarach miejskich i wiejskich w Polsce

*dr inż. Teresa Dzikowska*

*Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu*

### **Abstrakt:**

Rejestr cen i wartości nieruchomości, który powstał wskutek wprowadzenia w życie rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2001 Nr 38 poz. 454) stał się znaczącym ułatwieniem w pracy rzeczoznawcy majątkowego dla potrzeb charakterystyki rynku lokalnego oraz zastosowania metod rynkowych wyceny a także pozwolił na rozwinięcie krajowej i regionalnej sprawozdawczości statystycznej. Informacje o transakcjach, ich wartościach, o nieruchomościach i trybie ich sprzedaży są corocznie publikowane przez Główny Urząd Statystyczny pod tytułem „Obrót nieruchomościami”.

W pracy przedstawiono rozwój rynku nieruchomości handlowych w Polsce i poszczególnych województwach z podziałem na tereny miejskie i wiejskie. Zastosowanie technik GIS pozwoli na prezentację przestrzennego i dynamicznego zróżnicowania pomiędzy regionami kraju. Dla przykładu zaprezentowano również lokalny rynek nieruchomości w jednej z gmin województwa dolnośląskiego.

### **Wstęp**

Rozwój technologiczny w zakresie informatyzacji baz danych, a w tym przypadku baz danych o nieruchomościach, pozwolił na szybki i szeroki rozwój asortymentu i jakości danych. Wsparcie technologiczne nie było jedynym czynnikiem, inny, nie mniej ważny, to rozwój rynku nieruchomości. Unowocześniony kataster nieruchomości powinien w pełni odpowiadać

