

Табл. 4. Розрахунок майбутньої вартості чистих прибутків і чистих надходжень, тис. грн.

№ п/п	Статті розрахунку	Роки розрахунку										Всього
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Річні темпи інфляції, %	8.00	15.00	35.00	50.00	40.00	30.00	20.00	15.00	10.00	8.00	23.10
2	Річний рівень ризику, %	4.80	9.00	21.00	30.00	24.00	18.00	12.00	9.00	6.00	4.80	13.86
3	Дисконтна ставка	0.8835	0.7048	0.4315	0.2213	0.1275	0.0831	0.0618	0.0493	0.0423	0.0374	0.2643
Без попереднього інфляційного уточнення грошових потоків												
1	Майбутні чисті надходження	64.58	73.79	97.25	141.02	191.83	244.38	290.03	331.99	364.81	393.98	2193.66
2	Теперішня вартість майбутніх чистих надходжень	57.05	52.01	41.96	31.20	24.45	20.31	17.93	16.37	15.43	14.72	291.45
3	Приріст чистих надходжень	57.05	109.06	151.03	182.23	206.68	226.99	244.92	261.29	276.73	291.45	—
4	Економічний ефект	-42.95	9.06	51.03	82.23	106.68	126.99	144.92	161.29	176.73	191.45	—
5	Коефіцієнт окупності, роки	1.75	0.92	0.66	0.55	0.48	0.44	0.41	0.38	0.36	0.34	—
6	Індекс прибутковості	0.57	1.09	1.51	1.82	2.07	2.27	2.45	2.61	2.77	2.91	—
З попереднім інфляційним уточненням грошових потоків												
1	Майбутні чисті надходження	66.23	78.78	114.02	186.11	272.40	363.65	440.94	512.56	568.30	621.63	3224.63
2	Теперішня вартість майбутніх чистих надходжень	58.52	55.53	49.20	41.18	34.72	30.22	27.26	25.28	24.04	23.23	369.17
3	Приріст чистих надходжень	58.52	114.04	163.24	204.42	239.15	269.36	296.62	321.90	345.94	369.17	—
4	Економічний ефект	-41.48	14.04	63.24	104.42	139.15	169.36	196.62	221.90	245.94	269.17	—
5	Коефіцієнт окупності, роки	1.71	0.88	0.61	0.49	0.42	0.37	0.34	0.31	0.29	0.27	—
6	Індекс прибутковості	0.59	1.14	1.63	2.04	2.39	2.69	2.97	3.22	3.46	3.69	—

Висновки

1. Розглянуто авторський підхід до вирішення питання розрахунку прибутків підприємства від впровадження у виробництво розкрийного обладнання з врахуванням таких чинників ринкової економіки як *темпи інфляції* та *рівень ризику*, що дозволяє протягом певного планового періоду дещо точніше визначати *майбутні вартості чистих прибутків і надходжень*, а також *теперішні вартості майбутніх чистих надходжень*.

2. Запропоновано вдосконалену методику визначення прибутків підприємства від впровадження у виробництво нового розкрийного обладнання, в якій проводиться уточнення грошових потоків (доходу і собівартості) через *темпи інфляції* та *рівень ризику*, що дозволяє протягом певного планового періоду дещо точніше визначати очікувану *майбутню вартість чистих прибутків* і очікувану *майбутню вартість чистих надходжень* (чистий прибуток + проіндексовані амортизаційні відрахування).

3. Запропоновано вдосконалену методику оцінки віддачі капітальних вкладень від впровадження у виробництво розкрийного обладнання, яка базується на концепції зменшення вартості грошей протягом деякого планового періоду через значне зростання *темнів інфляції* та високого *рівня ризику*, що дозволяє дещо точніше визначити *теперішню вартість майбутніх чистих надходжень*. Для її обчислення визначається *дисконтна ставка*, яка якраз і враховує темпи інфляції та рівень ризику. Значні темпи інфляції і, як наслідок, високий рівень ризику означають високу дисконтну ставку і навпаки.

Література

1. Грицюк Ю.І. Розрахунок річних амортизаційних відрахувань для розкрийного обладнання// Науковий вісник: До 125-річчя УкрДЛТУ. – Львів: УкрДЛТУ. – 2001, вип. 10.2. – С. 177...193.

Tadeusz Kośka Katedra Geodezji Politechnika Łódzka

WIEDZA O STANIE RYNKU PODSTAWĄ NEGOCJACJI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

The local real estate market characteristic on a base the land and buildings register dates

The real estate market is an important element of the economy. As a main information resource about the local real estate market it is necessary to recognise the land and buildings register. In this elaboration is presented the real estate market condition characteristic made on a base of information's written down in the land and buildings register data base of a big city. This knowledge about the local real estate market condition permits for national negotiations and other on this market.

Характеристика локального ринку нерухомості на основі даних евіденції ґрунтів і будинків (кадастри)

Ринок нерухомості – це важливий елемент господарства. Головним джерелом інформації про локальний ринок нерухомості необхідно визнати евіденцію ґрунтів і будинків. У цій праці показано характеристику стану ринку нерухомості, отриману на основі даних

евіденції ґрунтів і будинків великого міста. Такі дані про стан локального ринку дозволяють приймати раціональні рішення та проводити інші операції на цьому ринку.

1. Wstęp

Negocjacje są sztuką, a jak każda dziedzina sztuki wymagają wiedzy o przedmiocie i procesie tworzenia, wrażliwości na wszelkie sygnały o przedmiocie i procesie tworzenia, jak również wymagają umiejętności warsztatowych (sprawności), poruszania się w obszarze tworzenia. W działaniach artystycznych można zdać się na przypadek, „iskrę bożą”, natchnienie itp., a i tutaj teoretycy sztuki wykazują, że dogłębna wiedza, sprawność warsztatowa, wrażliwość (czułość) na sygnały dochodzące z otoczenia sprzyjają tworzeniu dzieł, a wielu przypadkach są istotą profesjonalnych dokonań artystycznych. Jeśli skupimy uwagę tylko na wiedzy o przedmiocie i obszarze działania, to w przypadku rozważania procesu negocjacji na rynku nieruchomości otrzymamy stwierdzenie, że wiedza o rynku nieruchomości (jego elementach, uczestnikach, zachowaniach uczestników rynku, trendach, modach itd.), jest fundamentem działań profesjonalnych na tym rynku. Profesjonalizm działań wszelkich w tym i działań na rynku nieruchomości, wymaga wiedzy o tym rynku.

Autorzy prezentują swoje spostrzeżenia na temat stanu zasobów informacyjnych o rynku nieruchomości, które są dostępne, ale rzadko wykorzystywane nawet przez profesjonalistów działających na rynku nieruchomości. Na podstawie wiedzy, doświadczeń oraz wyrwykowych badań ankietowych autorów można stwierdzić, że pośrednicy w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości, doradcy rynkowi jak również rzeczoznawcy majątkowi dysponują bardzo skromnymi zasobami informacyjnymi o stanie rynku, aktywności uczestników działań rynkowych, jak również o efektach działań na rynku nieruchomości. Generalnie spotyka się narzekanie, że brak jest regularnie wydawanych, profesjonalnie przygotowanych publikacji opisujących rynek, a zwłaszcza rynki lokalne. Stwierdza się, że brakuje danych powszechnie dostępnych, które można by przyjąć jako bazę danych wyjściowych w przygotowaniach do negocjacji i w trakcie ich prowadzenia na rynku nieruchomości. W referacie przedstawiono zasoby informacyjne o lokalnym rynku nieruchomości w 2000 roku na przykładzie informacji wprowadzonych do bazy ewidencji ґруntów i budynków (katastru) miasta Łodzi. Zaprezentowano możliwości wykorzystywania informacji zawartych w katastrze miasta w działaniach na lokalnym rynku nieruchomości.

2. Wiedza o rynku

2.1. Informacje o zawartych transakcjach na rynku nieruchomości

Za główne źródło informacji o rynku nieruchomości należy uznać ewidencję ґруntów i budynków. Dokumentacja będąca podstawą wprowadzanych zmian w ewidencji stanowi wiarygodne źródło transakcji zawieranych na rynku, a przede wszystkim o ich ilości i przestrzennym rozmieszczeniu. W tabeli 1 przedstawiono zestawienie liczby zmian w ewidencji ґруntów i budynków w latach 1993 – 2000 dzielnicach Łodzi.

W tabeli 2 pokazano zestawienie liczby zmian w rejestrach ґруntów i budynków dokonanych na podstawie aktów notarialnych. Jak wiadomo w akcie notarialnym nie tylko odnotowana jest wola właściciela nieruchomości, ale także wartość mienia, na którą ta wola rozciąga się. Stąd uznaje się, że akt notarialny dotyczący działania na

nieruchomości jest jednym z podstawowych dokumentów, na podstawie którego można monitorować ruch na rynku, jak również akt notarialny staje się podstawą do działań zmierzających do ustalenia wartości rynkowej nieruchomości. W wielu opracowaniach zwraca się uwagę, że tylko około 40 % aktów notarialnych spisanych przed notariuszem dotyczy działania na nieruchomościach [np.1,5]. Można to prześledzić w tabeli 3.

Tabela 1. Liczba zmian w ewidencji ґруntów i budynków w Łodzi

Dzielnica	Liczba obrębów	Rok							
		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Bałuty	60	4983	4917	5925	6067	4716	5769	6809	7232
Góra	57	4057	4662	5780	5454	4580	4718	5260	7445
Śródmieście	9	1295	1358	1600	1155	1196	1329	1722	2841
Polesie	41	1770	2192	2758	3095	2947	2978	2981	4318
Widzew	48	1775	2253	2665	3344	2500	3154	2926	5484
Razem	215	13 860	15 382	18 728	19 115	15 939	17 948	19 698	27 320

Źródło: MODGiK w Łodzi.

Tabela 2. Liczba transakcji na nieruchomościach w Łodzi potwierdzona zapisem w aktach notarialnych

Dzielnica	Rok							
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Bałuty	3128	3636	2796	2125	2325	2638	2721	2948
Góra	3013	3127	2677	2033	1927	2387	2843	3230
Polesie	978	1327	1237	825	1289	1311	1425	1571
Śródmieście	903	940	786	505	638	711	940	1235
Widzew	1187	1364	912	1118	925	1138	1737	2177
Razem	9209	10 394	8408	6606	7104	8185	9666	11 161

Źródło: MODGiK w Łodzi

Tabela 3. Charakterystyka ilościowa działań cywilno-prawnych zapisanych w aktach notarialnych spisanych w kancelariach Łodzi

Rok	1995	1996	1997	1998	1999
Liczba aktów notarialnych sporządzonych w Łodzi	22 486	20 457	23 598	25 544	37 088
Sprzedaż nieruchomości rolnych	222	383	472	438	177
Sprzedaż innych nieruchomości	5974	5628	8135	9476	8935
Oddanie przez Skarb Państwa lub gminę w użytkowanie wieczyste	2862	1158	1031	1240	3654
Rynkowe działanie na nieruchomościach razem	9058	7169	9638	11 154	12 766
Darowizny nieruchomości	1740	1937	2127	2340	2711
Dział spadku i zniesienie współwłasności nieruchomości	135	121	142	132	201
Umowy o dożywocie i zbycia nieruchomości za świadczenia z tytułu ubezpiecz. społecznego rolników	63	70	73	59	44
Inne działanie na nieruchomościach	1938	2128	2342	2531	2350
Umowy, spółki	348	337	363	389	412
Majątkowe umowy małżeńskie	399	478	527	510	87
Testamenty	3640	3304	3517	3538	5141
Inne	7103	7041	7211	7422	12 576

Źródło: WUS w Łodzi

W tym miejscu wypada skomentować rozbieżność między liczbą transakcji na nieruchomościach w Łodzi w roku 1999 potwierdzonych zapisami w aktach notarialnych (tabela 2 – razem 9666) a liczbą opisującą rynkowe działania na nieruchomościach w 1999 roku jako cywilno-prawne działania zapisane w aktach

notarialnych sporządzonych w łódzkich kancelariach notarialnych (tabela 3 – razem 12 766). Ta różnica wynika z tego, że w łódzkich kancelariach (jak wszędzie w Polsce) sporządza się akty notarialne dotyczące działań cywilno-prawnych nie tylko nieruchomości położonych w granicach miasta.

Można przedstawić tezę, że wiedza o rynku nieruchomości wymaga nie tylko znajomości charakterystyk liczbowych opisujących ten rynek, ale z racji tej, że nieruchomość jest obiektem przestrzennym, jednoznacznie i trwale w przestrzeni zlokalizowanym, stąd charakterystyka rozkładu przestrzennego opisującego rynek jest istotnym elementem tej wiedzy. Stąd autorzy na rysunku 1 prezentują mapę liczby zmian wprowadzonych do rejestru ewidencji gruntów i budynków w roku 2000 w poszczególnych obrębach miasta.



Rys. 1. Liczba zmian w obrębie wprowadzonych w roku 2000

Mapa ta jest ilustracją przestrzennego rozkładu zdarzeń administracyjnych i cywilno-prawnych scharakteryzowanych liczbowo zestawieniem w tabeli 1 (rok 2000) na obszarze miasta. Rysunek 2 ilustruje działania na nieruchomościach zapisane w aktach notarialnych w poszczególnych obrębach. Daje to pogląd o przestrzennym rozkładzie tych zdarzeń w roku 2000, a scharakteryzowanych liczbowo w tabeli 2 (rok 2000).

Istotną informację o liczbie i przestrzennym rozkładzie zainteresowanych informacjami o nieruchomościach jest liczba jednostek rejestrowych wybranych do sporządzenia wypisów z rejestru gruntów i budynków. Przestrzenną charakterystykę podmiotów władania nieruchomościami na obszarze miasta prezentuje rysunek 3.

Zestawienie informacji przedstawionych w tabeli 1 i 2 wraz z ich ilustracją lokalizacji przestrzennej na obszarze miasta pozwala na wnioskowanie ilościowe wraz z lokalizacją przestrzenną zdarzeń na rynku nieruchomości.

Analizując dane zapisane w aktach notarialnych, które stały się podstawą wprowadzenia zmian w rejestrze ewidencji gruntów i budynków miasta otrzymamy zestawienie zaprezentowane w tabelach 4, 5 i 6.



Rys. 2. Liczba spisanych aktów notarialnych dotyczących nieruchomości w obrębach



Rys. 3. Liczba jednostek rejestrowych w obrębie wybranych do wypisu z rejestru gruntów

Tabela 4. Zestawienie liczby działań na nieruchomościach w Łodzi od 1.01.2000 r. do 31.06.2000 r. według rodzaju obrotu

Rodzaj obrotu	Dzielnica					Razem
	Bałuty	Górnica	Polesie	Sródmieście	Widzew	
Zwrot nieruchomości			1	1		2
Darowizna	244	274	96	57	85	756
Sprzedaż	1137	1548	558	641	948	4832
Zniesienie współwłasności	36	25	14	6	17	98
Spadkobranie	18	23	22		1	64
Zamiana	20	15	5	2	5	47
Przekształcenie prawa własności	29	25	137	24	4	219
Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste	3	13	9	1	2	28
Nieodpłatne nabycie prawa własności	5	1	2			8
Zasiedzenie	2	2	2			6
Wywłaszczenie		1			1	2
Ustanowienie odrębnej własności lokalu	14	4	5		1	24
Przeniesienie prawa własności	10	7	1	2	1	21
Dożywocie	7	4	3			14
Inne	12	30	1	4	1	48
Ogółem	1537	1957	956	738	1066	6254

Źródło: MODGiK w Łodzi

Tabela 5. Zestawienie powierzchni nieruchomości gruntowych uczestniczących we wszystkich transakcjach w całym roku 2000 na obszarze miasta Łodzi

Dzielnica	Powierzchnia [w ha]	Liczba działek
Bałuty	203,7503	888
Górnica	75,7637	223
Polesie	79,2291	256
Sródmieście	20,1695	116
Widzew	266,9994	391
Razem	645,9120	1874

Tabela 6. Zestawienie liczby obiektów uczestniczących w transakcjach w roku 2000

Rodzaj obiektu	Dzielnica					Razem
	Bałuty	Górnica	Polesie	Sródmieście	Widzew	
lokal:						
<i>mieszkalny</i>	1506	902	602	827	338	4175
<i>użytkowy</i>	5	61	5	5	2	78
garaż	90	33	33	40	17	213
komórka	13		9		3	25
piwnica	1				1	2
strych				2		2
Razem	1615	996	649	874	361	4495

Przystępując do jakichkolwiek działań na rynku, w tym i na rynku nieruchomości, interesuje nas stan wybranego segmentu tego rynku. Stąd autorzy pozwalają sobie przedstawić w poniższych tabelach charakterystyki ilościowe rynku działek zabudowanych i niezabudowanych w tym samym okresie czasu.

Tabela 7. Zestawienie powierzchni i liczby działek biorących udział w działaniach opisanych w aktach notarialnych od 1.01.2000 r. do 31.06.2000 r.

Charakterystyka	Dzielnica					Razem
	Bałuty	Górnica	Polesie	Sródmieście	Widzew	
Powierzchnia działek w [ha]	112,3260	12,3098	62,4331	12,0013	221,2026	420,2728
Liczba działek	474	46	179	81	220	1000
W tym sprzedane działki:						
- niezabudowane	33	0	36	2	3	74
- zabudowane	87	5	22	2	21	137

Źródło: MODGiK w Łodzi

Tabela 8. Zestawienie liczby transakcji sprzedaży działek niezabudowanych od 1.01.2000r. do 31.06.2000r. zawartych w Łodzi

Powierzchnia	< 800 m ²	800 ÷ 1500 m ²	> 1500 m ²	Razem
Bałuty	16	6	11	33
Górnica	0	0	0	0
Polesie	4	4	28	36
Sródmieście	0	0	2	2
Widzew	2	0	1	3
Razem	22	10	42	74

Źródło: MODGiK w Łodzi

Tabela 9. Zestawienie liczby transakcji sprzedaży działek zabudowanych od 1.01.2000r. do 31.06.2000r. zawartych w Łodzi.

Powierzchnia	< 800 m ²	800 ÷ 1500 m ²	> 1500 m ²	Razem
Bałuty	49	23	15	87
Górnica	1	1	1	5
Polesie	2	3	3	22
Sródmieście	1	1	17	2
Widzew	1	6	0	21
Razem	54	34	14	137

Źródło: MODGiK w Łodzi

Tabela 10. Ceny domów wolnostojących na rynku wtórnym w Łodzi (w tys. zł).

	Rok	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
1	wiek 5-20 lat, powierzchnia 250 – 300 m ² , działka 800 – 1000 m ²	110,0	151,7	161,9	181,2	245,2	302,0	
	a) cena minimalna							
2	wiek 5-20 lat, powierzchnia 90 – 250 m ² , działka 1000 – 1500 m ² :	118,4	173,1	180,2	197,3	260,0	310,0	
	a) cena minimalna							
3	wiek do lat 5, powierzchnia < 300 m ² , działka > 1500 m ²	328,6	348,1	378,0	402,0	432,7	487,0	
	a) cena minimalna							
	b) cena maksymalna	410,9	451,0	492,7	531,0	589,0	620,0	

Źródło: badanie własne

Tabele 8 i 9 pokazują wielkość rynku nieruchomości w przedstawionym segmencie rynku. Jeśli weźmiemy pod uwagę, że w poprzednim 1999 roku w Łodzi sprzedano 182 działki niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz zawarto 230 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi wolnostojącymi, to można wyrobić sobie pogląd, o miąższości rynku nieruchomości w Łodzi w tym segmencie rynku nieruchomości.

Jeśli informacje ilościowe o stanie rynku nieruchomości uzupełnimy informacjami o wartości transakcji to otrzymamy obraz podstawowy tego segmentu rynku, który jest przedmiotem tej analizy (tabela 10).

Istotnym elementem charakterystyki stanu rynku jest nie tylko wielkość popytu, ale także podaż. Jednym z instrumentów śledzenia podaży na rynku jest charakterystyka ilościowa ofert sprzedaży prezentowanych w prasie codziennej.

2.2. Rynek nieruchomości w ofertach prasowych

Jednym z kanałów informacyjnych o cenach gruntów i ewentualnie o ich wartości są oferty kupno – sprzedaż publikowane w prasie codziennej, periodykach okazjonalnych i materiałach prasowych firm i biur obrotu nieruchomościami.

W tabelach 11 i 12 przedstawiono zestawienia liczby ofert w ogłoszeniach prasowych (4 dzienniki wraz z dodatkami w kolejnych tygodniach). Zwraca uwagę fakt, że liczba ofert kupno-sprzedaż dotycząca lokali mieszkalnych waha się od 76,0 % do 83,2 % wszystkich zamieszczonych w prasie lokalnej ofert [5]. Należy jednak zauważyć, że ta charakterystyka jest silnie zaburzona przez politykę redakcji dzienników zamieszczających ogłoszenia kupno-sprzedaż nieruchomości. Zestawienia pokazane w tabelach 11 i 12 zawierają liczbę wszystkich zamieszczonych ogłoszeń, a przecież wiadomo, że w celu przyciągnięcia ogłoszeniodawców redakcje oferują 3 i 5-krotne ponowienie oferty za obniżoną cenę. Na podstawie informacji zawartych w tych tabelach nie można powiedzieć, że tygodniowo na rynku łódzkim oferuje się od 700 do 3100 mieszkań. W rzeczywistości jest to liczba ok.320 mieszkań w tygodniu 26.06 ÷ 1.07.2000 roku. Zwraca uwagę fakt, że w żadnej ofercie, ani prasowej ani telefonicznej nie podaje się jaką część ceny za lokal stanowi cena gruntu ułamkowej części gruntu nieruchomości zabudowanej z której lokal jest wyodrębniony. Dla porównania jak rozwija się rynek ofert poniżej przedstawiono tabelę tygodniową z roku 1999 i z ostatniego tygodnia czerwca 2000 r.

Tabela 11. Zestawienie liczby ofert z ogłoszeń prasowych 12.04 – 18.04.1999 r.

Ogłoszenia	Łódź		poza Łodzią		Razem
	Sprzedaż	kupno	sprzedaż	kupno	
Lok. mieszkalne	3 722	218	132	24	4 096
lok. produkcyjne, usług. i handlowe	87	48	82	32	249
Nieruchomości zabudowane	162	32	138	48	380
działki budowlane	189	59	42	12	302
działki rekreacyjne	62	88	86	14	250
Razem	4 222	445	480	130	5 277

Tabela 12. Zestawienie liczby ofert z ogłoszeń prasowych 26.06 – 1.07.2000 r.

Ogłoszenia	Łódź		poza Łodzią		Razem
	Sprzedaż	kupno	sprzedaż	kupno	
Lok. mieszkalne	4 420	188	210	36	4 854
lok. produkcyjne, usług. i handlowe	82	16	44	12	154
Nieruchomości zabudowane	402	68	148	32	650
działki budowlane	235	28	112	22	397
działki rekreacyjne	38	12	168	32	250
Razem	5 177	312	682	134	6 305

Na podstawie informacji zawartych w powyższych tabelach widać dobitnie, że potencjalny uczestnik rynku nieruchomości jest bombardowany ogromną ilością ofert. Widać z tego, że pośrednicy w obrocie nieruchomościami są bardzo aktywni w oferowaniu produktu na rynku nieruchomości. Gdy tę masę ofert zestawimy z liczbą zawartych transakcji na rynku łódzkim, to zauważymy, że rynek ten ze względu na zasoby pieniężne ludności jest niezbyt chłonny, co dowodzą informacje zapisane w tabeli 8 i 9, gdzie pokazano liczbę transakcji zawartych w pierwszym półroczu roku 2000 w segmencie łódzkiego rynku nieruchomości działek zabudowanych i budowlanych pod zabudowę.

2.3. Ustalenia w planie zagospodarowania przestrzennego

Podejmując jakiekolwiek działania na rynku nieruchomości warto zapoznać się wnikliwie z obowiązującym prawem miejscowym w tym obszarze działania. Plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Rady Miasta Łodzi dnia 2 czerwca 1994 r. w ocenie autorów tego opracowania nie jest znany i nawet wśród fachowców podejmujących działania na rynku nieruchomości nie jest uwzględniany. Stąd autorzy pozwalają sobie zamieścić poniżej główne wytyczne tego planu, a są to:

- planowana struktura układu przestrzennego miasta
- główne strefy polityki przestrzennej miasta wraz z tabelą typów zagospodarowania i polityk szczegółowych.

Należy uwzględnić również wytyczne wynikające z zapisów planu zagospodarowania, a zwłaszcza:

- ustalenia dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów.
- ustalenia dotyczące wymogów ekologicznych.

Podejmując jakiekolwiek ruchy na rynku nieruchomości negocjator musi pamiętać o rezerwacji terenów w planie zagospodarowania na realizację inwestycji miejskich oraz o rezerwacji terenów dla innych podmiotów, które to podmioty będą realizować cele społeczne w przestrzeni miasta.

Autorzy tego opracowania zauważyli, że wnikliwe zapoznanie się z informacjami zapisanymi w planie zagospodarowania miasta są często istotą podejmowania decyzji tak, by inwestor na swoim mieniu nie poniósł niepowetowanych strat już na etapie uruchamiania działań inwestycyjnych dotyczących swojego mienia.

Warto zwrócić uwagę na zamierzenia inwestycyjne władz miasta opisane na kolejnych rysunkach z planu zagospodarowania. Są to:

- Strefy zaopatrzenia w wodę
- Strefy odprowadzania ścieków
- Strefy obsługi komunikacyjnej

Te trzy obszary działań przedstawione w kategoriach oceny stanu obecnego i wytycznych do działań w przyszłości w przestrzeni miasta mają istotny wpływ na wartość nieruchomości w dniu dzisiejszym i efektów ekonomicznych (zysków) jakie można uzyskać w przyszłości.

2.4. Działania propodażowe na rynku nieruchomości

Oceniając rozległość, miąższość i chłonność jednego segmentu rynku nieruchomości, segmentu nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, szeregowymi i rezydencjami na obszarze miasta Łodzi należy uwzględnić substytutowność rynku lokali mieszkalnych dla zaspokojenia potrzeb potencjalnych nabywców zainteresowanych zakupami nieruchomości.

Tabela 13. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych przez Skarb Państwa i Gminę na obszarze miasta

	Rok						
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Liczba lokali	3235	5129	2625	811	1448	2640	3920

W tabeli 13 przedstawiono dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, gdzie sprzedawcą lokali był Skarb Państwa i Gmina Łódź (źródło: Oddział Sprzedaży Lokali Wydziału GKiL UMŁ). Ocenia się, że już 35 tysięcy lokali mieszkalnych zostało sprzedanych na rzecz najemców tych lokali w latach 1990-1999. Można zatem stwierdzić, że znaczna liczba mieszkańców miasta w dostatecznym stopniu zaspokoiła swoje potrzeby mieszkalne, regulując stan prawny zajmowanej przez siebie nieruchomości lokalowej. Niewielka część tej liczby lokali (około 200) pojawia się corocznie na ryku wtórnym lokali mieszkalnych.

Należy zwrócić uwagę, że działania administracyjne wywierają istotny wpływ na stymulowanie rynku nieruchomości. Realizacja zapisów planu zagospodarowania przestrzennego tylko w obszarze dotyczącym podziałów nieruchomości decyduje w istotny sposób o wielkości podaży. W tabeli 14 przedstawiono liczbę działań administracyjnych zakończonych ostateczną decyzją, a dotyczącą jedynie podziałów nieruchomości.

Tabela 14. Zestawienie liczby ostatecznych decyzji administracyjnych dotyczących podziałów nieruchomości

Dzielnica	Razem	Rok						półrocze 2000
		1994	1995	1996	1997	1998	1999	
Bałuty	669	119	156	137	84	78	73	22
Góra	540	115	111	81	64	71	84	14
Śródmieście	121	27	34	18	10	15	11	6
Polesie	414	76	112	68	56	46	49	7
Widzew	533	84	106	68	68	102	89	16
Razem	2277	421	519	372	282	312	306	65

Tabela 15. Rynek pierwotny lokali mieszkalnych

	Rok	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
1	Liczba mieszkań oddanych do użytku	1861	1560	1577	1992	2000	2168	2342
2	Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych (w tys. m ²)	179,1	147,7	159,2	193,2	200,0	204,8	223,2
3	Dynamika wzrostu ilości lokali mieszkalnych na rynku wtórnym	27,6	23,9	21,1	19,8	20,0	23,2	21,8
4	Ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w zł/m ² : minimalna	523,6	642,3	812,0	1032,8	1243,7	1302,4	1382,0
	maksymalna	801,2	916,3	1136,2	1361,2	1596,2	1761,3	1924,3

Jeśli powyższe dane uzupełnimy o informacje zawarte w tabeli 15, to można stwierdzić, że posiadamy podstawowy materiał do wnioskowania o stanie rynku nieruchomości.

3. Wniosek

Przedstawione charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości oparte zostały o dwa główne źródła informacji. Są to:

- dane Działu Ewidencji Gruntów i Budynków Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
- badania własne dostępnych informacji głównie z prasy lokalnej.

Analiza informacji o rynku pochodzących z tych dwu źródeł jest przez autorów permanentnie wykonywana i w praktyce wykorzystywana. Jeśli uznamy, że ewidencja gruntów, budynków i lokali, jako jeden z nielicznych rejestrów państwowych jest jednolicie prowadzona dla obszaru całego kraju i jest permanentnie aktualizowana na podstawie dokumentów, w których zapisano zdarzenie na rynku nieruchomości, to przy obecnym stanie informatyzacji tych zbiorów można wnioskować, by skonstruowano także narzędzia i procedury organizacyjne, które pozwolą w maksymalny sposób dane zapisywane w ewidencji z pożytkiem dla wszystkich działających na rynku nieruchomości udostępniać. Takie narzędzia są obecnie wdrażane w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi, a ich produktem są takie informacje jakie zapisano w tabeli 6. Dane te były zaskoczeniem dla autorów tego opracowania. Gdy w zestawieniu jako obiekt w obrocie na rynku pojawiła się informacja, że w bazie danych odnotowana jest transakcja o sprzedaży piwnicy i komórki jako lokalu, to uznano, że zdarzenie to, choć nieliczne, będzie stanowić punkt odniesienia, dla każdej następnej tego typu transakcji. Widać zatem, że przystępując do negocjacji na rynku nieruchomości można zestawzić taką liczbę danych, że efektywność podejmowanych negocjacji jest wysoka, a czas podejmowania decyzji krótki, gdy udostępnianie danych zawartych w prowadzonych rejestrach ewidencji gruntów, budynków i lokali zostanie zrealizowane.

4. Literatura

1. Kaźmierczak-Kośka E., Kośka T., Wykorzystanie informacji o liczbie zmian w ewidencji gruntów i budynków w procesach decyzyjnych, VI Konferencja Naukowo-Techniczna nt. Systemy Informacji Przestrzennej, PTIP, Warszawa 1996, s.173-181
2. Kaźmierczak-Kośka E., Kośka T., Ewidencja gruntów i budynków podstawą map tematycznych dla celów zarządzania, X Konferencja Naukowo-Techniczna nt. Systemy Informacji Przestrzennej, PTIP, Warszawa 2000, s.282-288
3. Kośka T., Kaźmierczak-Kośka E., Próba maksymalnego wykorzystania zasobów informacyjnych baz danych ewidencji gruntów i budynków miasta w procesach decyzyjnych, XI Konferencja Naukowo-Techniczna nt. Systemy Informacji Przestrzennej, PTIP, Warszawa 2000 (w druku)
4. Kośka T., Rynek domów, rezydencji i lokali mieszkalnych na obszarze miasta Łodzi, Inżyniermaja Geodezja wyd.44, KNUBA, Kijów 2000, s.140-150
5. Łódzki Rynek Nieruchomości. Badania własne, red. S. Przewłocki, Monografie Politechniki Łódzkiej, Łódź 1999