

# **A U T O R E F E R A T**

**PRZEDSTAWIAJĄCY OPIS DOROBKU I OSIĄGNIĘĆ  
NAUKOWO - BADAWCZYCH**

*Małgorzata Krajewska*

Katedra Geomatyki i Gospodarki Przestrzennej  
Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska  
**UNIwersytet Technologiczno-Przyrodniczy w Bydgoszczy**

Katedra Inwestycji i Nieruchomości  
Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania  
**UNIwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu**

## SPIS TREŚCI

1. Informacje o kandydacie	3
1.1. Imię i nazwisko	3
1.2. Stopnie naukowe	3
1.3. Posiadane dyplomy, uprawnienia, świadectwa i certyfikaty, ukończenie studiów podyplomowych, kursów lub warsztatów związanych z działalnością naukową lub dydaktyczną	3
1.4. Informacje o dotychczasowym zatrudnieniu w jednostkach naukowych	4
2. Wskazanie osiągnięcia wynikającego z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (tekst jednolity: Dz. U. 2017 nr 0, poz. 1789 )	4
2.1. Tytuł osiągnięcia naukowego	4
2.2. Omówienie celu naukowego, hipotez, struktury monografii i metod badawczych	5
2.3. Omówienie głównych rezultatów i wkładu monografii w rozwój nauk ekonomicznych	10
3. Pozostałe osiągnięcia naukowo - badawcze	15
3.1. Główne obszary badawcze	15
3.2. Statystyka dorobku publikacyjnego i cytowania	20
3.3. Kierowanie międzynarodowymi, krajowymi projektami badawczymi lub udział w takich projektach	22
3.4. Międzynarodowe lub krajowe nagrody za działalność naukową	23
3.5. Wygłoszenie referatów na międzynarodowych lub krajowych konferencjach tematycznych	23

## 1. Informacje o kandydatce

### 1.1. Imię i nazwisko: Małgorzata Krajewska

### 1.2. Stopnie naukowe i zawodowe

2000 – doktor nauk technicznych w zakresie geodezji i kartografii, Uniwersytet Warmińsko - Mazurski w Olsztynie, Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej. Rozprawa doktorska pt. *Koncepcja uwzględniania wartości gruntu w kształtowaniu ladu przestrzennego miasta*. Promotor: dr hab. inż. Sabina Żróbek, prof. nadzw.

1987 – magister inżynier budownictwa, Akademia Techniczno – Rolnicza im. J.J. Śniadeckich w Bydgoszczy, jednolite studia magisterskie na kierunku Budownictwo, specjalność: Technologia i organizacja budownictwa. Praca magisterska pt. *Nakłady i koszty eksploatacji urzędzeń odpylających na przykładzie kombinatu Cementowo - Wapienniczego KUJAWY w woj. bydgoskim*. Promotor: dr Krystyna Habdas.

### 1.3. Posiadane dyplomy, uprawnienia, świadectwa i certyfikaty zawodowe, ukończenie studiów podyplomowych, kursów lub warsztatów związanych z działalnością naukową lub dydaktyczną

Tabela 1

Studia Podyplomowe, uprawnienia, świadectwa i certyfikaty zawodowe

2016	Certyfikat Uznania Zawodowego Recognised European Valuer REV-PL/PFVA/2021/2 wydany przez The European Group of Valuers Associations (TEGoVA) i Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM)
2011	Certyfikat potwierdzający kwalifikacje do sporządzania wycen dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych Nr 437/2011 wydany przez Polską Federację Stowarzyszeń Majątkowych i Związek Banków Polskich
2008	Certyfikat Uznania Zawodowego Recognised European Valuer REV-PL/PFVA/2013/172 wydany przez The European Group of Valuers Associations (TEGoVA) i Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM)
1994	Świadectwo uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości Nr 821 nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa
1994	Uprawnienia zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, Nr G-P-KZ-7342/156/94 wydane przez Wojewodę Bydgoskiego

1992	Uprawnienia zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnych funkcji kierownika budowy i robót, Nr G-P-KZ-7342/275/92 wydane przez Wojewodę Bydgoskiego
1992	Kurs specjalistyczny z zakresu szacowania nieruchomości spełniający wymogi programowe ustalane przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, organizator: Akademia Rolniczo-Techniczna w Olsztynie

Po uzyskaniu stopnia naukowego doktora uczestniczyłam w 26 szkoleniach, kursach i warsztatach podnoszących kwalifikacje zawodowe i dydaktyczne w zakresie rynku nieruchomości oraz zagadnień związanych z gospodarką przestrzenną i nieruchomościami – ich wykaz zamieściłam w załączniku 6.

#### 1.4. Informacje o dotychczasowym zatrudnieniu w jednostkach naukowych

- Od 01.10.1993 r. do chwili obecnej  
Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy im. J.J. Śniadeckich w Bydgoszczy:
  - Katedra Budownictwa Ogólnego i Fizyki Budowli – asystent i adiunkt od 01.01.1993r. do 19.02.2006 r.,
  - Katedra Geomatyki i Gospodarki Przestrzennej – adiunkt od 20.02.2006 r.
- Od 01.10.2006r. do chwili obecnej  
Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu:
  - Katedra Inwestycji i Nieruchomości – adiunkt, ½ etatu.

## 2. Wskazanie osiągnięcia naukowego wynikającego z np. 16 ust. 2 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (tekst jednolity: Dz. U. 2017 nr 0 poz. 1789)

### 2.1. Tytuł osiągnięcia naukowego

Jako główne osiągnięcie naukowe wskazuję monografię:

Małgorzata Krajewska, *Wartość gruntu w procesie przekształcania przestrzeni*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Technologiczno-Przyrodniczego w Bydgoszczy, Bydgoszcz 2017, ISBN 978-83-65603-38-8, 245 s.

Recenzentami wydawniczymi monografii byli:

- prof. dr hab. inż. Ryszard Cymerman, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie,
- dr hab. Iwona Foryś, prof. US, Uniwersytet Szczeciński.

## 2.2. Omówienie celu naukowego, hipotez, struktury monografii i metod badawczych

Transformacja ustrojowa Polski i wprowadzenie zasad gospodarki wolnorynkowej wymusiły gruntowną zmianę podejścia do zasobów przestrzeni. W przeciwieństwie do gospodarki socjalistycznej, w której dominowała łatwość w pozyskaniu gruntów, szafowanie terenami i nieliczenie się z ich ceną, w coraz większym stopniu zaczęły się ujawniać skutki ograniczoności przestrzeni jako dobra rzadkiego wymagającego roztropności w jej gospodarowaniu. Uzasadnia to niezbędność, by zwrócić szczególną uwagę na miejsce, rolę i wzajemne związki pomiędzy wartością gruntu a procesem przekształcania przestrzeni w warunkach gospodarki rynkowej. Swoista *gra o przestrzeń*<sup>1</sup> prowadzi do konfliktów między interesem publicznym a prywatnym, a osobliwa sytuacja planistyczna jest przyczyną dowolności w jej zagospodarowaniu spowodowanej tym, że w praktyce prawo własności nieruchomości nie jest traktowane odrębnie z prawem do zabudowy. Według I. Mironowicz<sup>2</sup>, przekonanie o dowolności dysponowania gruntem, także w kontekście jego zabudowy, jest raczej niespotykane w kontynentalnej części Europy Zachodniej. W tych okolicznościach pojawiają się w Polsce trudności w określaniu wartości gruntu, co stało się przyczyną wyboru przedmiotu badań, którym stał się rynek nieruchomości gruntowych i identyfikacja nieprawidłowości w określaniu wartości na tle uwarunkowań planistycznych. Podjęcie tych szeroko zakrojonych problemów wiąże się z tym, że prowadzone rozważania w rozprawie i podejmowane wątki badawcze dotyczą spojrzenia na wartość gruntu w wielu jego aspektach i w różnych kontekstach odniesionych do poszczególnych faz procesu przekształcania przestrzeni.

Przed badaniami, których wyniki zostały zaprezentowane w rozprawie habilitacyjnej postawiono wiązkę **celów poznawczych** – teoretycznych, empirycznych i metodycznych.

CELE TEORETYCZNE:

- 1) identyfikację miejsca i roli wartości gruntu w procesie przekształcania przestrzeni z opracowaniem referencyjnego modelu wzajemnych powiązań;
- 2) krytyczną analizę poglądów na temat wartości planistycznej gruntu wraz ze sformułowaniem jej autorskiej definicji;
- 3) zidentyfikowanie skutków, które związane są w sposób bezpośredni oraz pośredni z uchwaleniem planu miejscowego, ze wskazaniem kto ponosi koszty realizacji ustaleń planu, a kto jest ich beneficjentem;

CELE EMPIRYCZNE:

- 1) zbadanie czy ład przestrzenny zaproponowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wpłynął na wartość gruntów będących pod wpływem uciążliwości akustycznej, położonych w pobliżu lotniska w Bydgoszczy;

<sup>1</sup>*Gra o przestrzeń* – tytuł i myśl przewodnia opracowania naukowego: Biuletyn PAN KPZK, Zeszyt 265 pod red. M.J.Nowaka i J.Martyniuk-Pęczek, Warszawa 2017r.

<sup>2</sup> Mironowicz I., 2017. Dewastacja polskiej przestrzeni jako produkt procesów społecznych i regulacji prawnych. [W:] Biuletyn PAN Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, zeszyt 265, Warszawa, s.106.

- 2) weryfikacja i ocena poprawności merytorycznej opracowywanych przez gminy dokumentów dotyczących finansowych skutków uchwalenia planu miejscowego, w których podstawą analiz jest wartość gruntu;
- 3) zbadanie czy stany planistyczne przestrzeni i wynikające z nich uwarunkowania mają wpływ na wartość gruntów o funkcji mieszkaniowej;
- 4) porównanie atrakcyjności lokalizacyjnej gmin powiatu bydgoskiego pod względem średnich cen gruntów nabywanych pod zabudowę mieszkalną i mieszkalno-usługową;

#### CEL METODYCZNY:

- 1) wypracowanie modelu sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### Główny nurt badań wyznaczyły następujące pytania:

- w jakich fazach i etapach procesu przekształcania przestrzeni wartość gruntu powinna być brana pod uwagę?
- czy mapy wartości gruntów są wprowadzane do procedur planistycznych?
- jaka jest poprawność merytoryczna opracowań pn. prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego<sup>3</sup> ?
- czy lokalizacja portu lotniczego w Bydgoszczy i hałas z tym związany ma negatywny wpływ na ceny gruntów sąsiednich?
- czy uwarunkowania planistyczne mają wpływ na wartość rynkową gruntu?
- czy w procesie szacowania wartości nieruchomości podobna może pochodzić z obszaru o innym stanie planistycznym?
- jakie zagadnienia związane z wartościowaniem gruntu w procesie przekształcania przestrzeni są problematyczne i wymagają rewizji (zmian)?

Studia teoretyczne oparto na tezie, że w procesie przekształcania przestrzeni występuje interakcja: ład przestrzenny jest wypadkową wielu czynników wprowadzanych do procesu planistycznego, w tym wartości gruntu, a z kolei po jego osiągnięciu to ład przestrzenny jest determinantą kształtowania wartości gruntu. Efektem podjętych decyzji o przeznaczeniu terenu pod konkretne sposoby jego użytkowania jest zmiana (najczęściej wzrost) wartości rynkowej przestrzeni, w tym gruntów. Przyjęte rozwiązania planistyczne i projektowe będą realne i uzasadnione tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione przybliżone koszty ich realizacji i prawdopodobne korzyści, co wskazuje, że równoległe z projektowaniem urbanistycznym należy przeprowadzić analizy ekonomiczne.

---

<sup>3</sup> W obowiązujących przepisach prawa funkcjonują dwie nazwy: 1/ w art. 17 pkt. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”, 2/ w § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – „prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, co pozwala na używanie tych sformułowań zamiennie.

Kierunek badań służących realizacji postawionych celów empirycznych wytyczyły następujące **hipotezy badawcze**:

- 1) błędy w prognozach skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego w odniesieniu do przyjętej metodyki ich sporządzania, przyjmowanych założeń jak i zawartości merytorycznej, są przyczynami dużych<sup>4</sup> rozbieżności pomiędzy wynikiem prognozowanym a zrealizowanym tak po stronie dochodów jak i kosztów (rozdział czwarty rozprawy);
- 2) dla gruntów o funkcji mieszkaniowej stany planistyczne przestrzeni są cechą istotnie wpływającą na ich wartość (rozdział piąty rozprawy).

Osią rozważań w omawianej pracy jest proces przekształcania przestrzeni i pojawiająca się w nim wartość gruntu, która występuje w różnych jego fazach: polityki przestrzennej, planowania (etapy: projektowania, decyzyjny) i realizacji, jako czynnik ekonomiczny kształtujący przestrzeń, a także jako rezultat wpływu rozwiązań planistycznych na ceny transakcyjne i wartość gruntu.

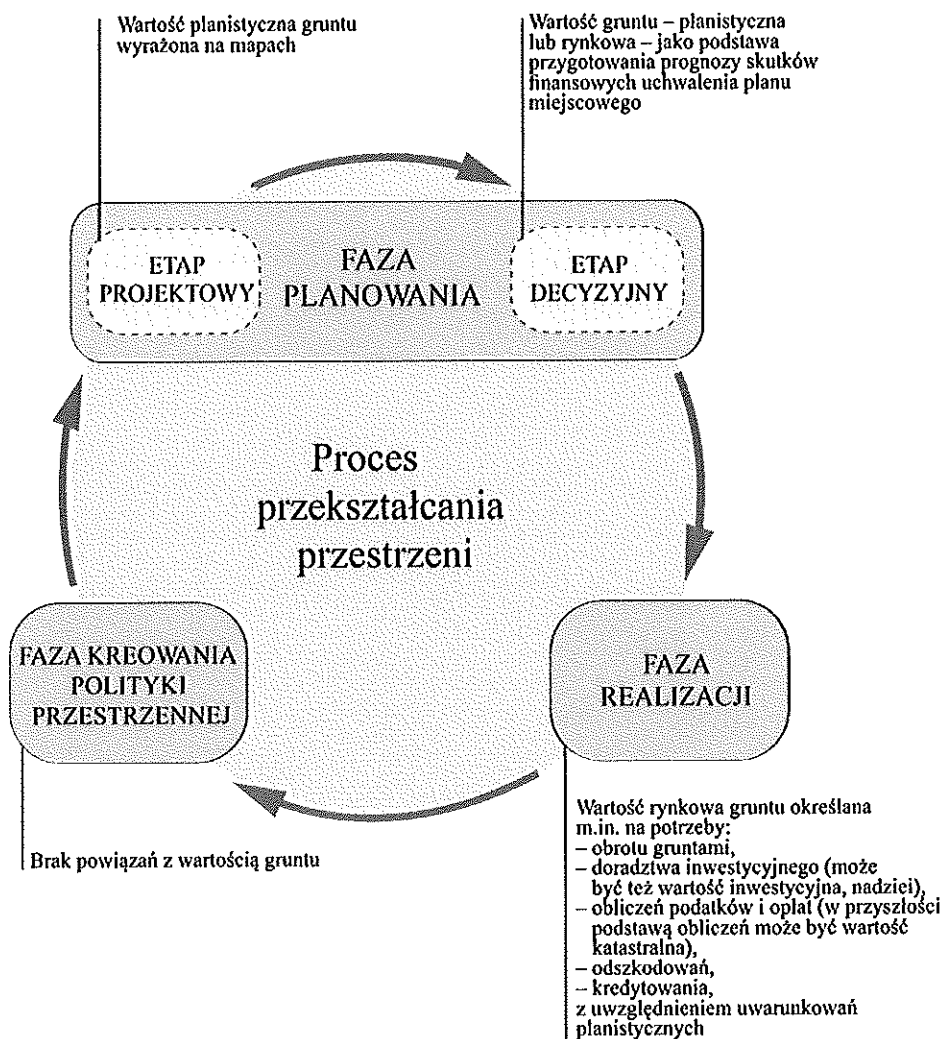
Przedstawionym celom i hipotezom podporządkowano **strukturę monografii**, która składa się z pięciu rozdziałów, wstępu i zakończenia. Wieloaspektowy charakter treści książki przesądził o braku w niej jednej, typowo badawczej części – wyniki badań zostały dołączone do omawianych treści teoretycznych i w nich też zostały szczegółowo opisane metody badawcze. Taki sposób prezentacji, zdaniem autorki, pozwala zweryfikować hipotezy badawcze w bezpośrednim nawiązaniu do wyników przeprowadzonych badań i zapewnia przejrzystość prezentowanych zagadnień.

Rozdział pierwszy ma charakter *stricte* teoretyczny, jest przejściem definicyjnym od przestrzeni do gruntu traktowanego jako nieruchomość. Uporządkowano w nim znaczenie sformułowań: ziemia – grunt – nieruchomość – działka, które na rynku nieruchomości bardzo często funkcjonują jako merytoryczne synonimy. Podkreślono także istotę gruntu jako dobra społecznego.

Rozwinięciem rozdziału pierwszego jest rozdział drugi, w którym rozważany jest grunt jako dobro ekonomiczne. Omówiono w nim różne przejawy wartości, zwracając szczególną uwagę na wartość planistyczną gruntu, która zdaniem autorki, winna być wyrazem wartości ekonomicznej. Przeprowadzono dyskusję naukową nad wartością gruntu i wartością przestrzeni. W rozdziale tym zaprezentowano także opracowany, na podstawie własnych przemysleń, kluczowy model obrazujący powiązanie wartości gruntu z procesem przekształcania przestrzeni, wskazujący na jej miejsce i rolę w poszczególnych fazach procesu. Stworzyło to podstawę do dalszych rozważań podjętych w kolejnych rozdziałach pracy.

---

<sup>4</sup> Rozbieżności osiągają poziom aż 81-85% [źródło: Śleszyński P., Komornicki T., Deręgowska A., Zielińska B., 2015. Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2013 roku. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa, s.57].



Rys. 1 Model postrzegania wartości gruntu w procesie przekształcania przestrzeni

Treści rozdziału pierwszego i drugiego oparte zostały na studiach literaturowych. Dokonano w nich krytycznej analizy literatury przedmiotu. Ponieważ procesy przekształcania przestrzeni związane są nierozdzielnie z unormowaniami prawnymi, dopełnieniem wykorzystanych publikacji były różne źródła prawa polskiego i wybrane regulacje zagraniczne.

W rozdziale trzecim odniesiono się do wartości gruntu jako jednego z czynników, który winien być brany pod uwagę w pracach nad przygotowaniem koncepcji projektowej opracowań planistycznych. Przedstawiono dotychczasowy system planowania przestrzennego w Polsce, akcentując jego ułomności. Skoncentrowano się przy tym na wykazaniu że tylko profesjonalne opracowania planistyczne, a nie ich substytuty, prowadzą do tworzenia ładu przestrzennego, a ten z kolei pozytywnie wpływa na wartość gruntu, nawet w przypadkach umiejscowienia funkcji uciążliwych dla życia i zdrowia ludzi, czego przykładem są chociażby lotniska. Na przykładzie tak wyjątkowego sposobu użytkowania terenu (którego lokalizacja wynika z potrzeb społecznych), zaprezentowano studium przypadku obejmujące analizę wartości gruntów o funkcji usługowo-technicznej z obszarów wokół lotniska w Bydgoszczy, na których występuje i nie występuje uciążliwość akustyczna. Aby zrealizować ten cel,



oprócz studiów literaturowych, przeglądu polskiego prawa i eksploracji materiału źródłowego – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Glinki „C” w Bydgoszczy<sup>5</sup>, poddano analizie ceny transakcyjne gruntów z przyjętego obszaru badawczego pochodzące z aktów notarialnych zgromadzonych w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym. Do obliczeń użyto wybranych narzędzi statystycznych i pakietów obliczeniowych. W rozdziale tym podjęto również temat zasadności opracowywania map wartości planistycznej gruntów, jako materiałów wejściowych do planów. Są to działania nakierowane na to, aby projektowanie przestrzeni w oparciu o plany miejscowe, sporządzane z uwzględnieniem map wartości gruntów doprowadziło do uzyskania ładu przestrzennego, wysokiej jakości i wartości przestrzeni objętej planem, a także, aby zminimalizować liczbę sytuacji konfliktowych.

W rozdziale czwartym omówiono znaczenie wartości gruntu w toku decyzyjnym dotyczącym przeznaczenia terenów. Na tym etapie procesu przekształcania przestrzeni wpływ wartości gruntu zaznacza się poprzez prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wartość gruntu jest w tym opracowaniu kategorią pomocniczą, która występuje w poszczególnych elementach prognozy. Przeprowadzono badania studialne nad metodyką, przyjętymi założeniami i zawartością merytoryczną prognoz sporządzonych w gminach w celu sprawdzenia ich poprawności i możliwości dalszego wykorzystania w przygotowywanych przez samorzady programach inwestycyjnych. Rozdział zakończono wnioskami z badań oraz rekomendacjami dotyczącymi metodyki sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zaprezentowanej w ujęciu modelowym. Konkluzje wypracowano na podstawie przeprowadzonych przez autorkę analiz dokumentacji źródłowych, będących w posiadaniu samorządów gminnych i pozyskanych z urzędów gmin lub pracowni urbanistycznych.

Rozdział piąty dotyczy wybranych aspektów określania wartości rynkowej gruntu, której określenie jest niezbędne w fazie realizacji ustaleń planistycznych. Problematyka koncentruje się na właściwym doborze (w procesie wyceny) nieruchomości podobnych ze względu na uwarunkowania planistyczne, które wynikają ze stanów planistycznych. Jest to sytuacja występująca w warunkach polskich, gdzie dowolność w interpretacji i stosowaniu prawa planowania przestrzeni wykreowała trudności w doborze nieruchomości podobnych z uwagi na fakt występowania właśnie różnych stanów planistycznych. Badania zależności cen gruntów mieszkaniowych od stanów planistycznych zrealizowano na podstawie materiału empirycznego – cen transakcyjnych gruntów z terenu powiatu bydgoskiego, które odnotowano w latach 2011-2015, a które pozyskano z aktów notarialnych zgromadzonych w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym. Analiza miała na celu wykazanie czy ceny gruntów o sprecyzowanych warunkach inwestowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy uzyskują wyższy poziom od cen tych gruntów, które takich wytycznych nie mają, gdyż są objęte tylko

---

<sup>5</sup> Plan miejscowy zatwierdzony Uchwałą Nr XXI/618/2000 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 23 lutego 2000 r., opubl. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 21, poz. 152 z dnia 12 maja 2000 r.

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kolejnym dylematem uzasadniającym dalsze badania było pytanie, czy różnice te są istotne statystycznie. W analizie wykorzystano metody ilościowe i narzędzia statystyczne. Dobór i grupowanie danych poprzedzono przeprowadzeniem badania ankietowego i dyskusją ekspercką. Rozdział zakończono wnioskami dotyczącymi wpływu stanów planistycznych na wartość gruntu, w tym przypadku jako sorbenta przekształcanej przestrzeni. Zinterpretowano graficznie średnie ceny gruntów w poszczególnych gminach powiatu bydgoskiego, osobno dla badanych segmentów rynku, co pozwoliło sformułować wnioski na temat atrakcyjności tych gmin ze względu na cenność gruntów pod zabudowę mieszkaniową.

W zakończeniu rozprawy odniesiono się do postawionych hipotez i pytań wyznaczających główne nurty badań. Oprócz konkluzji wynikających bezpośrednio z prowadzonej dyskusji naukowej sformułowano bardziej ogólne wnioski. Ponadto zasygnalizowano wyzwania stojące przed badaczami polskiego rynku nieruchomości, zwłaszcza w związku z ciągle zmieniającymi się przepisami prawa i interwencjonizmem państwa, który w Polsce został wyeksponowany po uchwaleniu ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku *o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw*<sup>6</sup>, która także nowelizuje *ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego*<sup>7</sup> i zakłada wprowadzenie ograniczeń w obrocie ziemią rolną.

### **2.3. Omówienie głównych rezultatów i wkładu monografii w rozwój nauk ekonomicznych**

Najważniejsze rezultaty w **warstwie teoretycznej** rozprawy dają się sprowadzić do sformułowania następujących wniosków:

- W piśmiennictwie czołowych badaczy polskiego rynku nieruchomości wartość gruntu zajmuje poczesne miejsce, jednak jak dotąd nie omówiono (należnego) miejsca i roli wartości gruntu w procesie przekształcania przestrzeni w sposób kompleksowy. Nie powstało zwarte dzieło ujmujące problematykę związków wartości gruntu z cyklicznymi przeobrażeniami przestrzeni w sposób przekrojowy, począwszy od fazy kreowania polityki, poprzez fazę planowania (z etapami projektowym i decyzyjnym) i na fazie realizacji kończąc.
- Jak wynika z przeglądu literatury zagranicznej, pomimo silniej roli ustawodawstwa Unii Europejskiej, zasady planowania przestrzennego, w tym uwzględniające analizy ekonomiczne, nie są i nie zostaną ujednoczone w krajach Unii, ponieważ wyklucza to silne zróżnicowanie historyczne i kulturowe poszczególnych jego członków. Żaden kraj unijny nie ma idealnego systemu planowania, którego upowszechnienie gwarantowałoby sukces i było rozwiązaniem satysfakcjonującym dla wszystkich –

<sup>6</sup> opubl. w Dz.U. z 27 kwietnia 2016 r., poz. 585.

<sup>7</sup> Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 2196).

uzasadnia to konieczność prowadzenia badań w skali kraju i odniesienia się do warunków endogenicznych.

- Zbieżne są poglądy badaczy polskich i zagranicznych, że ewolucja planowania winna zmierzać ku zintegrowanemu planowaniu. Hasło to jest propagowane w krajach Europy Zachodniej i Północnej w procesie reformowania systemów planowania przestrzennego. Planowanie zintegrowane ma przynieść większą skuteczność realizacji planów np. przez wzmocnienie rangi analiz ekonomicznych, w których jednym z elementów jest wartość gruntu.
- Wartość gruntu jest ważną determinantą przekształcania przestrzeni i tylko społecznie uzasadnione, ekologicznie dopuszczalne, ale też realne pod względem ekonomicznym rozwiązania planistyczne wpływają korzystnie na przestrzeń – w przeciwnym przypadku wkradają się działania nieracjonalne, krótkoterminowe i tworzące chaos przestrzenny.
- Wprowadzenie informacji z rynku nieruchomości (w tym wartości gruntu) do procesu planistycznego będzie możliwe po wcześniejszym zebraniu i usystematyzowaniu wiedzy nt. powiązań wartości gruntu z procesem przekształcania przestrzeni, co zrealizowano i przedstawiono na wypracowanym autorskim modelu – rys. 2.5 – jest to osiągnięciem naukowym i wkładem w rozwój nauk ekonomicznych.
- W fazie kreowania polityki przestrzennej, nie ma uzasadnienia dla przeprowadzania szczegółowych analiz wartości gruntu z uwagi na wysoki stopień uogólnienia formułowanych postulatów – propozycji, głównie w zakresie celów i kierunków rozwoju przestrzeni.
- W fazie planowania, na etapie projektowym, uzasadnione są wszelkie analizy wstępne, które kwantyfikują i obrazują przestrzennie wartość gruntu jako wyraz wartości planistycznej.
- Warto rozważyć stosowanie następującej definicji wartości planistycznej: wartość planistyczną nieruchomości stanowi wyraz wartości ekonomicznej wyznaczonej na podstawie procesów wymiany dóbr (cen transakcyjnych), określana przy założeniach analogicznych jak przy określaniu wartości rynkowej gruntu, ale odnosząca się do wytypowanych kompleksów planistycznych o jednorodnych funkcjach i wyrażana w ujęciu jednostkowym. Podstawą sformułowania tej definicji były studia literaturowe, własne przemyślenia, doświadczenie zawodowe i wywiady przeprowadzone wśród urbanistów.
- Najbardziej przejrzyste i pożądane byłoby, aby wartość planistyczna została zinterpretowana graficznie na mapach wartości planistycznej gruntów.
- Wieloaspektowość ładu przestrzennego sprawia, że profesjonalne opracowanie planistyczne, które przesądza o sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest w znacznym stopniu gwarantem kształtowania ładu przestrzennego i to jego ustalenia tworzą porządek w zabudowie i harmonię. Należy się spodziewać, że uwzględnienie wartości planistycznej gruntu

(wyrażonej na mapach wartości gruntu) na etapie tworzenia koncepcji opracowania planistycznego (funkcja kreacyjna wartości gruntu), a później wykorzystanie map do przygotowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego (funkcja regulacyjna wartości gruntu), wpłynie korzystnie na wartość przestrzeni.

- Sformułowano konkluzję, że wartość planistyczna gruntu wyrażona na mapach może być podstawą do analiz wstępnych na etapie prac projektowych nad planem jak również służyć jako materiał pomocniczy wykorzystywany w analizach ekonomicznych (obecnie funkcjonujących pod nazwą *prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego*<sup>8</sup>) służących podjęciu decyzji o konkretnym rozwiązaniu danego fragmentu przestrzeni.
- W procesie przekształcania przestrzeni zauważalna jest interakcja: ład przestrzenny jest wypadkową wielu czynników wprowadzanych do procesu planistycznego, w tym wartości gruntu, a z kolei po jego osiągnięciu to ład przestrzenny jest determinantą kształtowania się jego wartości.
- Skutki uchwalenia nowego lub zmiany istniejącego planu miejscowego pod względem prawnym i finansowym dotyczą zarówno budżetów gmin jak i osób prywatnych – właścicieli oraz użytkowników wieczystych, których nieruchomości zostały objęte planem, a całość przedsięwzięcia wywołuje także konsekwencje dla społeczności lokalnej. W tabeli 4.1 zestawiono skutki, które związane są w sposób bezpośredni lub pośredni z uchwaleniem planu miejscowego, ze wskazaniem kto ponosi koszty realizacji ustaleń planu, a kto jest ich beneficjentem – jest to nowe ujęcie tematu i wkład w rozwój nauk ekonomicznych.
- W fazie realizacji ustaleń planistycznych, gdy występuje konieczność określania wartości gruntu (w tym przypadku wartości rynkowej, a nie planistycznej) dla różnych celów związanych z działaniami w przestrzeni (nie tylko w procesie inwestycyjnym), pojawiają się trudności w doborze nieruchomości podobnych ze względu na uwarunkowania planistyczne wynikające z różnych stanów planistycznych. Problem ten został przez autorkę w części rozpoznany, a wnioski zamieszczono w osiągnięciach empirycznych monografii.

W warstwie **empirycznej** monografii zaprezentowane rozważania zostały poparte analizami odnoszącymi się do lokalnych rynków nieruchomości, czyli badaniami prowadzonymi w mikroskali z wykorzystaniem pierwotnych danych, nie zagregowanych, ukazujących wprost fragment badanej rzeczywistości. Przyczyniły się one do uzyskania następujących rezultatów:

- Wykazano, że ład przestrzenny który wypracowano w planie miejscowym obejmującym tereny w pobliżu lotniska w Bydgoszczy, pomimo występującego zagrożenia środowiskowego jakim jest hałas, wpływa korzystnie na wartość gruntów o funkcji usługowo-technicznej. Z analizy wynika, że właściwe rozplanowanie funkcji

---

<sup>8</sup> Dalej nazywane też *prognozami*

terenów pod magazyny, składy, bazy, usługi, warsztaty np. spowodowało, że uczestnicy rynku zgłaszają popyt na nieruchomości w sąsiedztwie portu lotniczego i ceny gruntów nie są tam niższe od średnich cen gruntów dla analogicznych funkcji w tej samej dzielnicy, ale poza strefą o podwyższonym poziomie hałasu.

- Zidentyfikowano błędy występujące w prognozach skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. W monografii postawiono hipotezę, że przyczyną rozbieżności pomiędzy wynikami prognozowanych skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego (zamieszczonymi w *prognozach*) a zrealizowanymi, tak po stronie dochodów jak i kosztów, są błędy metodyczne i merytoryczne popełniane przez autorów tych opracowań. W związku z powyższym dokonano weryfikacji i oceny poprawności merytorycznej opracowywanych przez gminy dokumentów dotyczących finansowych skutków uchwalenia planu miejscowego, w których podstawą bilansu jest wartość gruntu. Przebadano 44 opracowania i stwierdzono, że do błędów w nich występujących należą:

- 1) brak przyjętego okresu prognozy (w 34% opracowań nie ustosunkowano się do okresu prognozy) lub przyjęto okres zbyt krótki (w 64% opracowań to 5-10 lat);
- 2) przeprowadzenie analizy ekonomicznej w ujęciu statycznym (70% opracowań), bez umiejscowienia w czasie wynikających z planu miejscowego inwestycji i bez etapowania następstw tych działań, np. opłat adiacenckich, możliwości sprzedaży gruntów gminnych, wpływów z podatku PCC;
- 3) brak uzasadnienia dla przyjętych wartości jednostkowych gruntów (brak analiz ekonomicznych czy też wykorzystania map wartości gruntów);
- 4) nie odnoszenie się do wszystkich elementów prognozy;
- 5) brak analiz dla przyjętych współczynników wystąpienia i egzekwowalności opłat związanych z rozwojem obszaru tj. opłat planistycznych i adiacenckich.

W przeanalizowanych *prognozach*, aż 68% wykazało istotne błędy merytoryczne w zakresie omówionym powyżej. Zaprezentowane wyniki badania nie dają podstaw do odrzucenia przyjętej hipotezy. Wybór samych opracowań (*prognoz*) do badań wynikał z zastosowania procedury wyboru celowego (nie losowy), chociaż uwzględniał różnorodność opracowań w przyjętej próbie badawczej. Jednak założone kryteria doboru próby uzasadniają przypuszczenie, że istnieją przesłanki do wnioskowania, iż na innej próbie badawczej wyniki będą podobne.

- W monografii sfalsyfikowano drugą hipotezę badawczą głoszącą, że dla gruntów o funkcji mieszkaniowej, stany planistyczne przestrzeni są cechą istotnie wpływającą na ich wartość. Co prawda, analizując wyniki badań należy dostrzec, że nabywcy nieruchomości wyżej cenią sobie te grunty, które mają sprecyzowane warunki inwestowania, czyli objęte *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego* lub *decyzją o warunkach zabudowy*<sup>9</sup> (znajdują się w stanie planistycznym pożądanym lub wymuszonym). Niżej cenione są grunty objęte tylko *studium uwarunkowań i kierunków*

<sup>9</sup> Dalej odpowiednio nazywane w skrócie: *mpzp*; *wz*; *studium*

*zagospodarowania przestrzennego*<sup>9</sup>, czyli znajdujące się w stanie planistycznym podstawowym. Taka tendencja cenowa wystąpiła w 90% badanych gmin powiatu bydgoskiego (z wyjątkiem obszaru miejskiego w Solcu Kujawskim), a różnice cen gruntów objętych *mpzp* lub *decyzją o wz*, a tymi objętymi tylko *studium* wynosiły średnio w poszczególnych gminach od 3,3% do 86,1%. Uwarunkowania planistyczne mają zatem wpływ na ceny gruntów, ale pojawia się pytanie czy te różnice są istotne statystycznie? Badanie przeprowadzone na poziomie gmin powiatu bydgoskiego wykazało, iż nie we wszystkich gminach ceny transakcyjne gruntów o funkcji mieszkaniowej objętych *mpzp* lub z wydaną *decyzją o wz* były istotnie wyższe od cen transakcyjnych gruntów objętych tylko *studium*. Próba znalezienia zależności między wartością gruntu a stanami planistycznymi przestrzeni jest nowością i stanowi wkład w rozwój nauk ekonomicznych.

- Wykazano także, że w niektórych gminach powiatu bydgoskiego (np. Koronowo-miasto) możliwe jest w procesie szacowania nieruchomości przeprowadzenie analiz porównawczych na podstawie cen transakcyjnych gruntów pochodzących z różnych subrynków planistycznych (w różnych stanach planistycznych i o innych uwarunkowaniach). Wynika to prawdopodobnie z faktu, że nie samo istnienie *studium*, a szansa pozyskania decyzji o *wz*, czyli m.in. *dobre sąsiedztwo* (a jest ono często możliwe w miastach) jest cechą braną pod uwagę przez nabywców nieruchomości. Problem ten winien być zawsze dokładnie i indywidualnie rozpatrywany przez rzeczoznawców majątkowych w procedurze szacowania wartości gruntu.
- Dokonano hierarchizacji gmin powiatu bydgoskiego w zakresie cenności gruntów. Przeprowadzone obliczenia, w tym średnie ceny gruntów o funkcji mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej, odrębnie dla badanych subrynków będących odzwierciedleniem stanów planistycznych, zaprezentowano na kardiogramach (rys. 5.3. i 5.4. w monografii). Tego typu analiza, oprócz znaczenia typowo poznawczego, miała także za zadanie wskazać sposób poszukiwania rynków równoległych (porównywalnych), jako bazy do określania wartości rynkowej nieruchomości w przypadku, gdy rynek lokalny jest niepełny, ograniczony i trzeba proces wyceny przenieść na inne rynki. Jest to niezwykle ważne w procedurze wyceny dla uzasadnienia doboru nieruchomości podobnych przyjmowanych do porównań, a gdy pochodzą one np. z innego rynku.

Błędnie przygotowane *prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego*, w których znaczącym elementem jest wartość gruntu, stały się przyczynkiem do poszukiwania modelowych rozwiązań przeciwdziałających złym praktykom. W warstwie **metodycznej** rozprawy wypracowano model sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rys.4.19 monografii), w którym uwypuklono rangę skutków niewymiernych lub trudnych do określenia w sposób bezpośredni. *Prognozy* rzutują na ocenę całego przedsięwzięcia inwestycyjnego, jakim jest rozwój obszaru w oparciu o plan miejscowy. Na kanwie powyższych rozważań autorka

proponuje przyjąć w opracowaniach, jako pryncypium, ocenę rachunkową tych elementów składowych prognozy, których konsekwencje można ustalić wymiennie w pieniądzu (stadium I). Natomiast dla efektów niewymiernych lub trudnych do określenia w sposób bezpośredni (stadium II) proponuje się zastosować ocenę opisową, która wskaże ich rodzaj i możliwą skalę ich wystąpienia. Proponowaną metodykę postępowania będzie można zastosować do analiz nie tylko finansowych, ale i społecznych skutków uchwalenia planu miejscowego, niezależnie od nazwy opracowania zapisanej w aktach prawnych (co najwyżej może zmienić się część elementów składowych wprowadzanych do modelu). W ocenie autorki jest to wkład własny w rozwój nauk ekonomicznych.

Syntetyczne przedstawienie osiągnięć monografii w odniesieniu do jej walorów teoretycznych, empirycznych i metodycznych pozwala skontaktować, że rozprawa przyczynia się do wypełnienia luki poznawczej pomiędzy wartością gruntu a procesem przekształcania przestrzeni. Ponadto autorka żywi nadzieję, że osiągnięcia monografii będą miały charakter aplikacyjny.

### **3. Pozostałe osiągnięcia naukowo - badawcze**

#### **3.1. Główne obszary badawcze**

Podejmowane przeze mnie problemy poznawcze lokują się w dziedzinie nauk ekonomicznych. Dotyczą głównie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości oraz w gospodarowaniu przestrzenią i nieruchomościami. Koncentrują się one na następujących, często ściśle ze sobą powiązanych, podstawowych **obszarach badawczych:**

##### **I. Wycena i rynek nieruchomości**

##### **II. Ekonomiczne aspekty planowania przestrzennego**

##### **III. Halas środowiskowy a wartość nieruchomości**

Po uzyskaniu stopnia naukowego doktora opublikowałam **49 opracowań naukowych** – ich wykaz stanowi załącznik 4. Prace te o charakterze teoretyczno-empirycznym i teoretycznym powstały jako rezultaty badań prowadzonych w ramach projektów badawczych finansowanych ze środków centralnych, unijnych lub uczelni, częściowo we współpracy z innymi jednostkami i badaczami.

Moje zainteresowania naukowe zostały zainspirowane działalnością zawodową rozpoczętą w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Bydgoszczy, gdzie pracowałam na stanowisku starszego asystenta w okresie 1987-1993, czyli w początkowym okresie transformacji ustrojowej Polski. Poznałam z autopsji kwestię zmiany podejścia do planowania przestrzeni, respektowania praw gospodarki rynkowej i poszanowania prawa własności, gdzie wartość gruntu nabierała na znaczeniu. Drugą inspiracją do podejmowania działań zmierzających do postrzegania przestrzeni jako dobra ekonomicznego była działalność zawodowa jako rzeczoznawcy majątkowego, którą zajmuję się od 1994 roku. Przygotowana

przeze mnie dysertacja pt. *Wartość gruntu w kształtowaniu ladu przestrzennego miasta* łączy te dwa nurty moich dociekań naukowych.

W kolejnych latach po uzyskaniu stopnia naukowego doktora (2000 rok) moje zainteresowania badawcze w naturalny sposób pozostawały w obrębie problematyki stanowiącej przedmiot rozprawy doktorskiej. **Rozwijałam je jednak w kierunku zagadnień ekonomicznych – wyceny nieruchomości oraz wzajemnych relacji uwarunkowań planistycznych i wartości nieruchomości.** Praca zawodowa jako rzeczoznawcy majątkowego pozwoliła mi na bezpośrednią identyfikację problemów w zakresie wyceny nieruchomości, o których wiedza wymaga pogłębienia w toku badań naukowych i rozwiązań teoretycznych. W efekcie zrealizowanych projektów badawczych i przeprowadzonych studiów powstały m.in. publikacje:

- [1] **Krajewska M.**, 2001. *Określenie wartości gruntu nabywanego w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej*, Materiały IX Konferencji Naukowej Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Procedury i negocjacje w gospodarowaniu i zarządzaniu nieruchomościami, Poznań – Kiekrz, s. 187-194.
- [2] **Krajewska M.**, 2009. *Ocena zasad określania wartości gruntów zajętych pod drogi publiczne*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Vol.17, No 4, Olsztyn, s. 93-104.
- [3] **Krajewska M.**, 2009. *Ryzyko uwarunkowań planistycznych w procesie inwestowania w nieruchomości rozwojowe*, [w:] Monografia naukowa H. Henzel (red.), Ryzyko w działalności inwestycyjnej - aspekty teoretyczne i praktyczne, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, t. II, s.149-157.
- [4] **Krajewska M.**, 2011. *Planning Conditions and the Market Value of Real Estate* [w:] Monografia naukowa E. Siemińska (ed.) *Investment on the Real Estate Market*, Wydawnictwo Naukowe UMK, Toruń, s. 63- 99.
- [5] **Krajewska M.**, 2011. *Kształtowanie się wartości nieruchomości z zabudową o niskiej wartości użytkowej*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Vol.19, No 1, Olsztyn, s. 27-36.
- [6] **Krajewska M.**, 2013. *The Problem of Real Research Area Selection for the Purpose of Appraisal Process*, Real Estate Management and Valuation. Vol.21, No 3, pp. 25–34.

Wspólnym mianownikiem tych publikacji była problematyka wyceny nieruchomości w kontekście diagnozy i analiz rynku dla doboru nieruchomości podobnych w procedurze wyceny. Jednak w każdym z przytoczonych wyżej przypadków, problematyka analizowana była w innym kontekście – wynikającym z uwarunkowań planistycznych, stanu technicznego obiektów czy też lokalizacji. Monografia naukowa *Investowanie na rynku nieruchomości* (wyd. POLTEXT, 2011) pod redakcją prof. Ewy Siemińskiej była zwięźczeniem prac badawczych prowadzonych w ramach projektu finansowanego przez KBN pt. *Uwarunkowania dotyczące inwestowania na rynku nieruchomości*, N N11 295235.



Kontynuacją tych badań był Voucher badawczy realizowany w 2013r. pt. *Analiza przestrzenna cen transakcyjnych gruntów z uwzględnieniem uwarunkowań planistycznych*, w którym byłam kierownikiem tematu. Projekt finansowany był ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w Ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2007-2013.

Istotną częścią moich badań był **obszar polskiego systemu planowania przestrzennego** wraz z krytyczną jego oceną i odniesieniem się do rozwiązań funkcjonujących w innych krajach, ale także problem finansowych skutków przyjętych rozwiązań planistycznych. Spośród 8 publikacji poświęconych tej tematyce, jako przykład wskazuję:

- [1] **Krajewska M, Źróbek S., Šubic-Kovač M.**, 2014. *The role of spatial planning in the investment process in Poland and Slovenia*, Real Estate Management and Valuation, Vol. 22, No 2, pp. 52-66.
- [2] **Krajewska M., Grzesiak J.**, 2014. *Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako element gospodarowania przestrzenią – studium przypadku* [w:] Zarządzanie i Finanse Journal of Management and Finance, wyd. Wydział Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, Vol. 12 No. 4/2014, s. 35-50.

Rozwój transportu drogowego i lotniczego sprawia, że niezwykle aktualnym problemem staje się ochrona przed hałasem nieruchomości wrażliwych akustycznie (m.in. nieruchomości mieszkaniowych). Zgodnie z Dyrektywami 2002/49/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 25 czerwca 2002 r. i 2015/996 z dnia 19 maja 2015r., jako podstawowe źródło informacji o poziomie hałasu występującym w otoczeniu nieruchomości jest mapa akustyczna. Jest to wyjściowy materiał do wszelkich działań mających na celu walkę z hałasem. Poziom cen nieruchomości mieszkaniowych związany jest z różnymi poziomami zmiennych środowiskowych – w tym z hałasem, którego wartość zmienia się w zależności od odległości od źródła. W tym kontekście niezwykle cenne jest rozpoznanie metod oceny klimatu akustycznego i prowadzenie wszelkich analiz cen nieruchomości z uwzględnieniem poziomu hałasu. Tematyką tą interesuję się od 2011 roku i ściśle współpracuję z zespołem badawczym – dr hab. inż. prof. UTP Januszem Kwiecieniem i dr inż. Kingą Szopińską – w moim pierwszym miejscu pracy tj. Katedrze Geomatyki i Gospodarki Przestrzennej UTP w Bydgoszczy. W 2013 roku nasz zespół badawczy otrzymał od Rektora UTP nagrodę zespołową za wyróżniające osiągnięcia w działalności naukowej. W obszarze tej tematyki w 2012 roku byłam również kierownikiem innego Vouchera badawczego pt. *Analiza przestrzenna cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych z uwzględnieniem poziomu hałasu* - projekt finansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w Ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2007-2013.

Tematyce wzajemnych powiązań zagadnień hałasu środowiskowego i wartości nieruchomości poświęciłam (we współautorstwie) łącznie 10 publikacji naukowych, do których należą m.in.:

- [1] **Krajewska M. Szopińska K.**, 2012. *Noise Level in Relation Estate Prices in Poland*, [w:] Knowing to manage the territory, protect the environment, evaluate the cultural heritage: FIG Working Week 2012, Rome, Italy, 6-10 May 2012, paper 5538.
- [2] **Szopińska K., Krajewska M.**, 2016. *Methods of assessing noise nuisance of real estate surroundings*, Real Estate Management and Valuation, Vol. 24, No. 1, pp. 19-30.
- [3] **Szopińska K., Krajewska M.**, 2016. *Sensitive property valuation taking into account noise aspects*. [w:] Geographic Information Systems Conference and Exhibition "GIS ODYSSEY 2016", s. 246-251.

Rezultaty badań z tego obszaru były prezentowane także na wielu konferencjach naukowych krajowych i zagranicznych, wśród których warto wymienić: FIG Roma 2012; ERES Edynburg 2012; GIS Odysey Perugia 2015.

Reasumując, po uzyskaniu stopnia naukowego doktora liczba publikacji dotyczących poszczególnych obszarów badawczych jest następująca:

I obszar (wycena i rynek nieruchomości) – 23 publikacje,

II obszar (ekonomiczne aspekty planowania przestrzennego) – 8 publikacji,

III obszar (hałas środowiskowy a wartość nieruchomości) – 10 publikacji,

Inne – 7 publikacji.

Oprócz wspomnianych trzech głównych nurtów naukowo-badawczych, równolegle poszerzałam moje zainteresowania badawcze o nowe wątki, łączące wyżej wymienione obszary badawcze<sup>10</sup>. Uczestniczyłam między innymi w realizacji międzyuczelnianego projektu badawczego obejmującego swym zakresem przedmiotowym rynki nieruchomości – ich analizy w szerszym aspekcie, nie tylko planistycznym. W pracach nad projektem brały udział zespoły z sześciu uczelni, co zostało szerzej opisane w pkt. 4. załącznika 4.

Warto wymienić 4 opracowania dotyczące bezpośrednio analiz rynku nieruchomości, których celem było zidentyfikowanie zachowań jego uczestników:

- [1] **Krajewska M., Gaca R.**, 2007. *Preferencje nabywców nieruchomości na wybranych rynkach rodzajowych*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Vol.15, Olsztyn, s.35-42.
- [2] **Siemińska E., Krajewska M.**, 2015, *Exchange Rate Risk on the Mortgage Market*, Real Estate Management and Valuation, Vol. 23, No. 4, pp. 74-84.
- [3] **Kempa O., Krajewska M., Palicki S., Rącka I., Wójta-Kempa M.**, 2015, *Students preferences on the residential real estate market in Polish cities*, Real Estate Management and Valuation, Vol 23, No.1, s. 90-102.

---

<sup>10</sup> Większość moich publikacji należy do wyżej wskazanych obszarów. Z uwagi na zwiększenie czytelności autoreferatu przytaczane są tylko niektóre z nich, a pełny wykaz publikacji zamieszczono w załączniku 4.

- [4] Rącka I., Palicki S., Krajewska M., Szopińska K., Kempa O., 2017. Changes On the Housing Market of the Downtown Area in Selected Polish Cities. *Real Estate Management and Valuation*, Vol. 25 No. 4, pp. 79-90.

Ponadto ciekawość badawcza i posiadana wiedza techniczna jako inżyniera budownictwa zachęcały mnie do diagnozowania aspektów technicznych obiektów budowlanych usytuowanych na nieruchomościach (tematyka z pobocza trzech głównych nurtów badań). Wśród poruszanych problemów można wskazać na analizę właściwości ścian zewnętrznych, jako podstawowej przegrody budowlanej oraz na ocenę stanu technicznego budynków, mających bezpośredni wpływ na wartość szacowanej nieruchomości. Problematykę tą poruszyłam w sześciu artykułach naukowych, m.in. w opracowaniach:

- [1] Krajewska M., Pawłowski K., 2003. *Analiza materiałowa ścian zewnętrznych budynków wznoszonych w nowoczesnych systemach budowlanych*, Budownictwo ogólne. Zagadnienia konstrukcyjne, materiałowe i ciepłno-wilgotnościowe, Wydawnictwa Uczelniane Akademii Techniczno-Rolniczej w Bydgoszczy, s.271-275.
- [2] Krajewska M., 2013. *Problematyka określania powierzchni chat włościańskich pozostawionych na nieruchomościach położonych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej* [w:] Monografia naukowa M. Bryx (red.), Rynek nieruchomości – finansowanie rozwoju miast, wyd. CeDeWu, Warszawa, s. 419-434.
- [3] Krajewska M., 2016. *Przydatność wybranych sposobów ustalania stopnia zużycia technicznego budynków w wycenie nieruchomości*, Świat Nieruchomości, Nr 96 (2/2016) wyd. Fundacja Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, s. 63-68.

Wszystkie trzy wcześniej wskazane główne obszary badawcze splatają się w monografii (wskazanej w pkt.2.1 jako główne osiągnięcie naukowe), w ramach której powiązałam wartość gruntu (przedmiot badań) z procesami przekształcania przestrzeni jako wynik dociekań teoretycznych. Rozprawa stanowi zwieńczenie i syntezę dotychczasowych wysiłków poznawczych, które po uzyskaniu stopnia naukowego doktora zostały ukierunkowane na dziedzinę nauk ekonomicznych.

### 3.2. Statystyka dorobku publikacyjnego i cytowań

#### Dorobek publikacyjny

Przed uzyskaniem stopnia naukowego doktora opublikowałam 5 artykułów w czasopismach naukowych o charakterze ogólnopolskim.

Po uzyskaniu stopnia doktora na dorobek publikacyjny składa się łącznie 49 pozycji. Ich zestawienie według kategorii zamieściłam w tabeli 2, szczegółowy wykaz – w załączniku 3, a analizę bibliometryczną – w załączniku 7.

Tabela 2

Zestawienie liczbowe dorobku publikacyjnego według kategorii

Kategoria	Przed uzyskaniem stopnia doktora	Po uzyskaniu stopnia doktora	Razem
Publikacje w recenzowanych czasopismach krajowych lub zagranicznych wymienionych w wykazie ministra właściwego ds. nauki ( w tym bazie Scopus)	2	24 (2)	26 (2)
Autorstwo monografii lub podręcznika akademickiego w języku angielskim	–	2	2
Autorstwo monografii lub podręcznika akademickiego w języku polskim	–	1	1
Autorstwo rozdziału w monografiach/ podręcznikach akademickich w jęz. angielskim (w tym bazie Web of Science Core Collection )	–	4 (1 +1*)	4 (1 +1*)
Autorstwo rozdziału w monografiach/ podręcznikach akademickich w jęz. polskim	2	15	17
Publikacje w innych czasopismach	1	3	4
<b>SUMA</b>	<b>5</b>	<b>49</b>	<b>54</b>
<b>Uzyskane punkty wg punktacji MNiSW</b>	<b>8</b>	<b>323</b>	<b>331</b>
Ważniejsze ekspertyzy i opinie (niepublikowane)		ok.500	

\*) kolejna publikacja artykułu zamieszczonego w materiałach konferencyjnych Geographic Information Systems Conference and Exhibition "GIS ODYSSEY 2017" jest w trakcie procedowania

Spośród wszystkich opracowań 15 ukazało się w języku angielskim.

Blisko połowa publikacji (47%) jest tylko mojego autorstwa. We współautorstwie przygotowałam: 2 monografie, 9 rozdziałów w monografii, 18 artykułów. Oświadczenia autorów o udziale merytorycznym w powstaniu publikacji zamieszczone są w załączniku 9.

Łączna wartość publikacji KBN/MNiSW przyznanej moim publikacjom po uzyskaniu stopnia doktora wynosi: **323**

Publikowałam w różnych wydawnictwach ze względu na interdyscyplinarność tematyki badawczej, a były to m.in.: Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości; Zeszyty naukowe ATR w Bydgoszczy: Budownictwo ogólne. Zagadnienia konstrukcyjne, materiałowe i ciepłno-wilgotnościowe w budownictwie; Czasopismo: Warstwy, dachy i ściany; Prace i Materiały Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego;

Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika; Wydawnictwo Poltext; Świat Nieruchomości; Wycena – Obrót – Zarządzanie Nieruchomościami; Zeszyty naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu; Real Estate Management and Valuation; Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego; Ekonomertia \* Econometrics Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu; Zeszyty Naukowe Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego; Wydawnictwo Croatian Information Technology Society, GIS Forum, Zagreb.

### Cytowania

Statystykę cytowań moich prac wg stanu na dzień 28.02.2018r. przedstawiłam w poniższej tabeli. Analizy bibliometryczne z analizą cytowań sporządzonych przez biblioteki UMK w Toruniu i UTP w Bydgoszczy znajdują się w załącznikach 7 i 8.

Tabela 3

Zestawienie cytowań i publikacji w bazach

Nazwa bazy	Liczba publikacji w bazie	Liczba cytowań	h- indeks
Web of Science	1 (+1) <sup>11)</sup>	–	
Scopus	2	–	
Google Scholar	41	72 (bez autocytowań)	6
Publish or Perish	35	72	4
ResearchGate	19	26	wskaźnik RG Score: 4.21

<sup>11)</sup> kolejna publikacja artykułu zamieszczonego w materiałach konferencyjnych Geographic Information Systems Conference and Exhibition "GIS ODYSSEY 2017" jest w trakcie procedowania

Ważnym osiągnięciem publikacji: Krajewska M., Źróbek S., Šubic-Kovač M., 2014, *The role of spatial planning in the investment process in Poland and Slovenia* jest cytowanie zamieszczone w prestiżowym Journalu wydawanym przez Organizację Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD) przez: Goujard, A. (2016), *Improving transport and energy infrastructure investment in Poland*, OECD Economics Department Working Papers, No. 1302, OECD Publishing, Paris. Praca ta została też cytowana przez naukowców z Grecji – M. Papageorgiou w Journal European Planning Studies. Nobilitacją dla mnie są także cytowania moich prac zawarte w publikacjach polskich Profesorów – Henryka Gawrona i Przemysława Śleszyńskiego.

### 3.3. Kierowanie międzynarodowymi lub krajowymi projektami badawczymi lub udział w takich projektach

W ramach mojego rozwoju naukowego dwukrotnie pełniłam funkcje kierownika projektów badawczych finansowanych przez Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego w Ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2007-2013. Jako wykonawca uczestniczyłam również w projekcie badawczym finansowanym przez Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego, jak również w projekcie międzyuczelnianym.

Tabela 4

Zestawienie zrealizowanych projektów badawczych

Lata realizacji	Funkcja	Nazwa projektu
2014-2016	Wykonawca/ Koordynator	Projekty badawcze realizowane na podstawie umowy zawartej dnia 05.05.2014r. pomiędzy 6-cioma uczelniami: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Uniwersytetem Mikołaja Kopernika w Toruniu,</li> <li>– Uniwersytetem Ekonomicznym w Poznaniu,</li> <li>– Uniwersytetem Medycznym im. Piastów Śląskich we Wrocławiu,</li> <li>– Uniwersytetem Przyrodniczym we Wrocławiu,</li> <li>– Uniwersytetem Technologiczno-Przyrodniczym im. J. i J. Śniadeckich w Bydgoszczy,</li> <li>– Państwową Wyższą Szkołą Zawodową im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego w Kaliszu, pn.</li> <li>• <i>Preferencje studentów na rynku nieruchomości mieszkaniowych w dużych polskich miastach</i></li> <li>• <i>Zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych w strefie śródmiejskiej w wybranych polskich miastach</i></li> </ul>
2013	Kierownik projektu	Voucher badawczy BZ-36/2013/WBAiIŚ pt. <i>Analiza przestrzenna cen transakcyjnych gruntów z uwzględnieniem uwarunkowań planistycznych</i> . Projekt finansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w Ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2007-2013.
2012	Kierownik projektu	Voucher badawczy BZ-111/2012/WBiIŚ pt. <i>Analiza przestrzenna cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych z uwzględnieniem poziomu hałasu</i> . Projekt finansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w Ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2007-2013.
2008-2011	Wykonawca	Projekt badawczy realizowany ze środków MNiSzW nr rej. N N12 295235 na Wydziale Nauk Ekonomicznych i Zarządzania UMK w Toruniu pn. <i>Uwarunkowania dotyczące inwestowania na rynku nieruchomości</i> . Kierownik: prof. dr hab. Ewa Siemińska.

2001-2005	Wykonawca	projekt badawczy BW-22/2001 realizowany na Wydziale Budownictwa i Inżynierii Środowiska ATR w Bydgoszczy pn. <i>Badanie wpływu gospodarki remontowej na zużycie obiektów i ich wartość.</i> Kierownik: dr hab. inż. Andrzej Dylla, prof. UTP w ramach projektu <i>Wpływ zewnętrznych czynników na trwałość obiektów budowlanych.</i>
-----------	-----------	---

Powyższe zestawienie nie zawiera udziału w projektach badawczych realizowanych na uczelniach w ramach badań statutowych (BS).

### 3.4. Międzynarodowe lub krajowe nagrody za działalność naukową

Wymiernym efektem mojej pracy naukowej było otrzymanie dwóch nagród za działalność naukową oraz docenienie przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej mojej działalności na rzecz rozwoju nauki:

- **2015: Srebrny Krzyż Zasługi** – Postanowienie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 03 czerwca 2015r. za zasługi w działalności na rzecz rozwoju nauki;
- **2013: Nagroda zespołowa J.M. Rektora Uniwersytetu Technologiczno-Przyrodniczego w Bydgoszczy** za wyróżniające osiągnięcia w działalności naukowej w 2013 roku;
- **2001: Nagroda II stopnia J.M. Rektora Akademii Techniczno-Rolniczej w Bydgoszczy** za działalność naukową.

### 3.5. Wygłoszenie referatów na międzynarodowych lub krajowych konferencjach tematycznych

W ramach działalności naukowej ukierunkowanej na szerokie udostępnienie osiągnięć prac badawczych miałam **33 wystąpienia konferencyjne** i **1 wykład otwarty**, z tego 5 wystąpień jako zaproszony prelegent (szczegółowe omówienie rodzaju konferencji i tematu referatu zamieściłam w tabeli stanowiącej załącznik 5).

W kontekście umiędzynarodowienia i popularyzacji nauki prezentowałam wyniki zrealizowanych badań we Włoszech, Wielkiej Brytanii i Bułgarii (**łącznie 5 wystąpień**) oraz na konferencjach międzynarodowych, które odbyły się w Polsce (**2 wystąpienia**). Za najważniejsze moje wystąpienia uznaję prezentację referatów na corocznych konferencjach dwóch międzynarodowych towarzystw naukowych:

- o zasięgu europejskim związanym z rynkiem nieruchomości: European Real Estate Society (ERES),
- o zasięgu światowym związanym z szeroko rozumianą geodezją: International Federation of Surveyors (FIG).

W ramach działalności krajowej prezentowałam wyniki przeprowadzonych badań na cyklicznych konferencjach naukowych Towarzystwa Naukowego Nieruchomości (TNN), ogólnopolskich konferencjach tzw. „katedr jednoimiennych” – Inwestycje i Nieruchomości:

w Warszawie, Gdańsku, Łodzi, Katowicach, Krakowie, Poznaniu, Szczecinie, Wrocławiu i Toruniu. Wybierałam również konferencje ukierunkowane na obszar geodezyjnych systemów informacji przestrzennej, geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarki przestrzennej. Na konferencjach w kraju wygłosiłam łącznie **26 referatów**.

Odnosząc się do wygłoszonych referatów za zaproszenie organizatorów za najważniejsze uznaję te, które wprowadzały do dyskusji, a mianowicie:

- na konferencji *Rewitalizacja jako czynnik rozwoju Torunia* zorganizowanym przez WNEiZ UMK w Toruniu,
- na Targach Mieszkaniowych SAWO w Bydgoszczy,
- wykład otwarty w Państwowej Wyższej Szkole Zawodowej w Kaliszu.

W moim przypadku działalność naukowa po uzyskaniu stopnia naukowego doktora rozwijała się w kierunku nauk ekonomicznych, w tej dyscyplinie mam najwięcej opublikowanych badań i rozważań teoretycznych, a moje wcześniejsze doświadczenia zawodowe stały się podstawą do prowadzenia badań interdyscyplinarnych wiążących wartość gruntu z procesami przekształcania przestrzeni.

  
Bydgoszcz – Toruń, kwiecień 2018 roku