



# BIULETYN NIERUCHOMOŚCI

Real Estate Newsletter

Półrocznik Nr 6 (1/2018)

ISSN 2449-7711







## OD REDAKCJI

**Dariusz Szymanowski**

Drodzy Czytelnicy Biuletynu Nieruchomości.

Ostatnie pół roku, jakie upłynęło od poprzedniego wydania Biuletynu, to z pewnością okres wyťažonej pracy dla każdego rzeczoznawcy majątkowego. Minęło trochę czasu i można się było przyjrzeć znowelizowanym przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami; są już pierwsze spostrzeżenia i wnioski. Miały miejsce także ważne wydarzenia związane z funkcjonowaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego, my zaś mieliśmy okazję dokonać podsumowań działalności Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych. Stale pracujemy nad doskonaleniem naszego warsztatu zawodowego, szukamy nowych rozwiązań, uczymy się jak ułatwić pracę. Te wszystkie tematy chcemy poruszyć w bieżącym wydaniu Biuletynu.

Wydanie otwiera artykuł dr. Jana Łopato – sprawozdanie z międzynarodowej konferencji zorganizowanej przez Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA) i Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, poświęconej dopuszczalności stosowania metod statystycznych w wycenie nieruchomości. Wydaje się, że powoli, ale bardzo wyraźnie, w środowisku rzeczoznawców majątkowych zarysowuje się spór doktrynalny o to, jakimi metodami można (powinno się) dokonywać wyceny. Czy jak dotychczas – „intuicyjnie”, czy też stosując metody ekonome-

tryczne. Ta linia podziału, już i tak bardzo wyraźna, jeszcze bardziej uwydatniła się podczas konferencji zorganizowanej w Warszawie w dniu 27 lutego 2018r. Co na niej mówiono i jakie wnioski z niej wynikają – o tym w artykule *Statystyka w wycenie nieruchomości – refleksje pokonferencyjne* napisał jeden z jej uczestników.

Wydaje się, że dziś staje się koniecznością podjęcie merytorycznej dyskusji o stosowanych przez rzeczoznawców metodach wyceny, bo tylko w taki sposób możemy doprowadzić do konstruktywnych wniosków. Dlatego też, rozpoczynając tę dyskusję środowiskową, chcemy przypomnieć artykuł rzeczoznawców majątkowych dr. Krzysztofa Głębińskiego i Lucyny Michalec pt. *Polskie prawo nakazuje stosowanie metod ekonometrycznych w wycenie - konsekwencje art. 157 ugn.* Autorzy dokonali w nim bardzo szczegółowej analizy podstaw prawnych stosowania metod ekonometrycznych w wycenie nieruchomości. Artykuł zawiera polemikę z tezą artykułu *Metoda korygowania ceny średniej, a metody statystyczne* (z 2011r.), autorstwa rzeczoznawców majątkowych Mieczysława Prystupy, Zbigniewa Brodaczewskiego i Grzegorza Szarańca, według których *Zdecydowanie lepiej jest ustalić wagi cech rynkowych na podstawie własnego doświadczenia i obserwacji niż zaufać wzorom, które dają niewiarygodne wyniki.* Kto ma rację? - Zapraszam do lektury tego artykułu.

Obowiązujące od kilku miesięcy znowelizowane przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami już wywołały spory oddźwięk w środowisku rzeczoznawców majątkowych. Pierwsze wyceny wykonywane według znowelizowanego prawa, i... pierwsze kłopoty. Rzeczoznawca majątkowy Magda Opala zwróciła uwagę na praktyczny aspekt nowelizacji art. 98a ustawy, który miał w założeniach uprościć procedurę wyceny dla celów naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości. Wydaje się, że chyba coś poszło nie tak i zamiast ułatwienia pracy, rzeczoznawcy majątkowi mogą napotkać poważne problemy przy sporządzaniu wycen dla tego celu. Szczegóły w artykule pt. *Wymienił strzyk siekierkę na kijek, czyli o zmianie art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Kolejny bardzo interesujący artykuł przygotował rzeczoznawca majątkowy Przemysław Buczek. Tytuł artykułu *Funkcje programu QGIS przydatne w wycenie nieruchomości* sam w sobie jest zachętą do jego przeczytania. Każdy rzeczoznawca stara się pracować nad swoim warształem wyceny, dąży do tego, by operat był bardziej czytelny i przejrzysty, a przy tym, by ułatwiać sobie pracę. I o tym właśnie jest artykuł. Autor prezentuje, jak można w prosty i łatwo przyswajalny sposób wykorzystać w wycenie dane przestrzenne darmowo udostępniane przez administrację. Do tego celu wykorzystuje QGIS – jeden z najpopularniejszych i darmowych programów do przetwarzania oraz wizualizacji danych. Zachęcam do skorzystania ze wskazówek i porad autora.

Wracamy do tematyki postępowania dyscyplinarnego dla rzeczoznawców majątkowych. Temat trudny i mało przyjemny, ale jego lektura jest „obowiązkowa”, bo wydaje się, że jest tylko kwestią czasu, by każdy z nas trafił przed oblicze zespołu KOZ... W artykule mojego autorstwa przedstawiłem kulisy postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, aby można było lepiej zrozumieć, czym są sprawy oznaczane w ministerstwie symbolem „KOZ-R”. Mam świadomość, że podane informacje nie każdemu przypadną do gustu, a być może nawet niektórzy odnajdą w nich „swoje” sprawy... Ale jest jeden cel - trzeba podjąć dyskusję nad zmianą

systemu oceniania rzeczoznawców majątkowych, w przeciwnym razie wszystkich nas czekają problemy...

Jak w każdym numerze Biuletynu, tak i teraz jeden z artykułów poświęcony jest ściśle wycenie nieruchomości. Nad kolejnym trudnym tematem pochyliła się Joanna B. Waluk-Pacholska. Co zrobić, gdy nie ma danych? Jakże często bywa, że na niedoskonałym przecież rynku nieruchomości brakuje danych o transakcjach lub też tych danych jest bardzo mało. Zaprezentowany przykład wyceny pokazuje, jak można sobie poradzić w takim przypadku. Krok po kroku, szczegółowo, omawiana jest i prezentowana droga do przezwyciężenia problemu i uzyskania wiarygodnego wyniku. Zachęcam do zapoznania się z artykułem, który może stanowić bardzo cenny przykład do wykorzystania w praktyce zawodowej.

Na koniec, jak zwykle prezentujemy informacje „z życia PTRM”, czyli przypominamy najważniejsze wydarzenia, jakie miały miejsce od wydania poprzedniego numeru Biuletynu. Tym razem bez wątpienia wydarzeniem takim był III Kongres Nauk Sądowych, który odbył się w listopadzie 2017r., w Warszawie. Miałem zaszczyt i przyjemność reprezentować PTRM na tym kongresie, gdzie na zaproszenie organizatorów wygłosiłem referat pt. *Szkolenia – doświadczenia rzeczoznawców*. Była to także okazja do pewnych podsumowań naszej działalności. Wyniki tych podsumowań, a zwłaszcza dorobek edukacyjno-szkoleniowy PTRM, z uznaniem zostały przyjęte nie tylko przez uczestników Kongresu, ale także zaskoczyły niejednego z nas. O tym wszystkim piszę w sprawozdaniu z III Kongresu Nauk Sądowych.

Jak widać lista artykułów jest bardzo długa, a ich tematyka zróżnicowana. Wszystkie jednak tematy dotyczą zawodu rzeczoznawcy majątkowego, wszystkie inspirują do pogłębiania wiedzy i dyskusji, do poszukiwania nowych rozwiązań. Zapraszam do zapoznania się z bieżącym wydaniem Biuletynu Nieruchomości i mam nadzieję, że każdy z Państwa znajdzie w nim coś ciekawego dla siebie.

redaktor naczelny

# SPIS TREŚCI

*dr Jan Łopato*

STATYSTYKA W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI  
– REFLEKSJE POKONFERENCYJNE ..... 4

*dr Krzysztof Głębiński, Lucyna Michalec*

POLSKIE PRAWO NAKAZUJE STOSOWANIE METOD  
EKONOMETRYCZNYCH W WYCENIE  
– KONSEKWENCJE ART. 157 UGN ..... 12

*Magdalena Opala*

WYMIENIŁ STRYJEK SIEKIERKĘ NA KIJEK, CZYLI O NOWELIZACJI  
ART. 98A USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI ..... 20

*Przemysław Buczek*

FUNKCJE PROGRAMU QGIS PRZYDATNE  
W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI ..... 28

*Dariusz Szymanowski*

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZAWODOWA RZECZOZNAWCÓW  
MAJĄTKOWYCH. CZĘŚĆ II ..... 35

*Joanna B. Waluk-Pacholska*

GDY DANYCH TRANSAKCYJNYCH BRAK...  
Z WARSZTATU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO ..... 47

Z ŻYCIA PTRM ..... 61

*Dariusz Szymanowski*

SZKOLENIA – DOŚWIADCZENIA RZECZOZNAWCÓW ..... 64