



# BIULETYN NIERUCHOMOŚCI

Real Estate Newsletter

Półrocznik Nr 3 (1/2016)

ISSN 2449-7711





## OD REDAKCJI

**Dariusz Szymanowski**

Szanowni Państwo.

Oddajemy do Waszych rąk kolejne, trzecie już wydanie Biuletynu Nieruchomości, a w nim nowe, interesujące i bardzo ważne informacje, analizy oraz rozważania na tematy związane z funkcjonowaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Niniejszą publikację otwiera petycja Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych skierowana do Marszałka Senatu RP Pana Stanisława Karczewskiego, o podjęcie inicjatywy ustawodawczej w sprawie uchylecia art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczącego obowiązku sporządzania przez rzeczoznawców majątkowych i przekazywania właściwym organom wyciągów z operatów szacunkowych (treść petycji prezentujemy na odrębnej stronie Biuletynu). Petycja została przekazana 30 marca 2016r. (ozn. petycji P9-25/16), a już 14 czerwca odbyło się pierwsze posiedzenie Senackiej Komisji Praworządności, Praw Człowieka i Petycji, w trakcie której Komisja uznała argumentację PTRM zawartą w petycji za uzasadnioną i jednogłośnie podjęła uchwałę o podjęciu dalszych prac legislacyjnych w tej sprawie. Wydaje się, że jest to mały, ale jakże ważny krok w naszej działalności. Celem petycji było bowiem uchylenie obowiązku sporządzania wyciągów z operatów szacunkowych, nałożonego

na rzeczoznawców na mocy art. 158 ustawy. I chociaż przed nami jest jeszcze daleka droga do osiągnięcia zamierzonego celu, to jest to wyraźny sygnał, że jako środowisko rzeczoznawców możemy w sposób demokratyczny wpływać na kształt naszego zawodu. Tym samym zachęcamy naszych Czytelników o wyrażenie poparcia naszej inicjatywy poprzez podpisanie petycji na stronie <http://tinyurl.com/petycja-art158>.

Pierwsza połowa roku 2016 przyniosła także ważne zmiany legislacyjne. Obowiązujące od 30 kwietnia br. przepisy ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, ograniczające obrót gruntami rolnymi, a także przepisy znowelizowanej ustawy o lasach, wprowadzające prawo pierwokupu Skarbu Państwa w stosunku do gruntów leśnych, mogą wywołać istotne zmiany w zakresie popytu i podaży na tego rodzaju grunty, a w konsekwencji zmiany cen, co najmniej w tym segmencie rynku nieruchomości. Jest jednak zbyt wcześnie, by można było ocenić jaki to będzie wpływ. Jako, że jest to bardzo istotna kwestia również dla rzeczoznawców majątkowych, sprawę będziemy monitorować i z pewnością wrócimy do tego tematu w jednym z kolejnych wydań Biuletynu.

Nawiązując do bieżącego wydania Biuletynu pragnę zachęcić Państwa do zapoznania się z artykułami autorstwa Pawła Drelicha, Hanny Antczak i Zbigniewa Szwaji, wysokiej klasy rzeczoznawców majątkowych, praktyków posiadających wieloletnie doświadczenie zawodowe w wycenie nieruchomości.

Paweł Drelich w artykule pt. „*Użycie w porównawczym transakcji z przetargu*” dokonał analizy możliwości i dopuszczalności wykorzystania cen transakcyjnych ustalonych w wyniku przetargu, dla potrzeb wyceny nieruchomości. Jak wiadomo, obowiązujące przepisy pozwalają na wykorzystanie cen pochodzących z przetargu, jako źródła informacji, gdy ceny te nie odbiegają o 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne. Przepis ten wydaje się jednak być bardzo nieprecyzyjny, a już samo pojęcie „przeciętna cena” nastrocza wiele wątpliwości interpretacyjnych, które autor artykułu stara się wyjaśnić na zaprezentowanych przykładach. Wnioski są bardzo interesujące, a cały artykuł z powodzeniem może być wykorzystany w praktyce zawodowej.

Hanna Antczak w artykule pt. „*Artykuł 948 kodeksu postępowania cywilnego, czyli o trafianiu kulą w płot*” wskazuje na trudności (czy wręcz na brak możliwości) stosowania w praktyce art. 948 k.p.c. przy wycenie wartości rynkowej części składowych nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Zresztą poruszony przez autorkę artykułu problem jest znacznie szerszy i dotyczy także innych, nie wymienionych w tekście przypadków. Czy przepis art. 948 k.p.c. jest „fikcją” i powinien być zmodyfikowany, czy też rzeczywiście istnieją możliwości jego stosowania? W bieżącym wydaniu Biuletynu prezentujemy w tej sprawie stanowisko autora, praktyka, rzeczoznawcy majątkowego z wieloletnim doświadczeniem w wycenie nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Redakcja Biuletynu poprosiła o komentarz w tej sprawie specjalistę z zakresu prawa cywilnego sędziego Sądu

Apelacyjnego w Warszawie, Romana Dziczka, który to komentarz mamy nadzieję zaprezentować wkrótce na łamach naszego czasopisma.

W artykule pt. „*Bezumowne korzystanie z nieruchomości – z czego faktycznie korzysta przedsiębiorstwo przesyłowe?*” Hanna Antczak przeprowadziła analizę, w której poddaje w wątpliwość możliwość wykorzystywania informacji o stawkach czynszów z tytułu najmu lub dzierżawy nieruchomości, dla celów ustalania wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwa przesyłowe. Okazuje się, że jest to dość często występujący problem, z którym autorka postanowiła się zmierzyć. Prosta, rzeczowa analiza prowadzi do konkretnych wniosków. Pytaniem pozostaje tylko czy w realiach życia codziennego wnioski te uda się zastosować w praktyce zawodowej?

Na koniec zapraszam do skorzystania z „gotowego” sposobu analizy długookresowego trendu zmiany cen oraz ustalania relacji cen historycznych do cen bieżących, zaproponowanego przez Zbigniewa Szwaję. W artykule „*Trend długookresowy, aproksymowany jako nieliniowy – analiza, waloryzacja notowań, ustalanie relacji cen historycznych do cen bieżących*” autor zaproponował i udostępnił własny, sprawdzony w jego praktyce zawodowej algorytm obliczeń. Zawarty w artykule opis sposobu postępowania „krok po kroku” sprawia, że metodę z powodzeniem może wykorzystać każdy rzeczoznawca majątkowy.

Mam nadzieję, że informacje zawarte w Biuletynie Nieruchomości znajdą zastosowanie w Państwa działalności zawodowej oraz że będą inspiracją do kolejnych przemyśleń, analiz i wniosków. Zapraszam do zapoznania się z publikacją.

Dariusz Szymanowski

# SPIS TREŚCI



**PETYCJA W SPRAWIE UCHYLENIA ART. 158.  
USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI . . . . . 7**



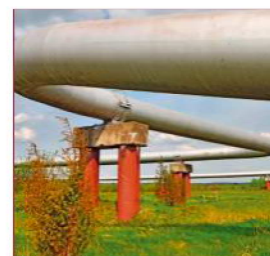
***Paweł Drelich***  
**UŻYCIE W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM  
TRANSAKCJI Z PRZETARGU . . . . . 9**



***Hanna Antczak***  
**ARTYKUŁ 948 KODEKSU POSTĘPOWANIA  
CYWILNEGO, CZYLI O TRAFIANIU  
KULĄ W PŁOT . . . . . 15**

**Hanna Antczak**

**BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI –  
Z CZEGO FAKTYCZNIE KORZYSTA  
PRZEDSIĘBIORSTWO PRZESYŁOWE ? . . . . . 19**



**Zbigniew Szwaja**

**TREND DŁUGOOKRESOWY, APROKSYMOWANY  
JAKO NIELINIOWY – ANALIZA, WALORYZACJA  
NOTOWAŃ, USTALANIE RELACJI CEN  
HISTORYCZNYCH DO CEN BIEŻĄCYCH . . . . . 23**

