



BIULETYN NIERUCHOMOŚCI

Real Estate Newsletter

Półrocznik Nr 8 (1/2019)

ISSN 2449-7711





OD REDAKCJI

Dariusz Szymanowski

Drodzy Czytelnicy, oddajemy do Waszych rąk kolejne wydanie Biuletynu Nieruchomości, a w nim – kontynuacja rozpoczętych wątków, a także całkiem nowe tematy.

W poprzednim wydaniu Biuletynu Krzysztof Głębecki i Lucyna Michalec zaprezentowali wypracowany w ramach własnej praktyki zawodowej, nowatorski sposób wyceny nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi. Wycena domów jednorodzinnych, to oprócz wyceny gruntów niezabudowanych i lokali, chyba najczęściej spotykany rodzaj wycen, być może dlatego spotkał się z dużym zainteresowaniem wielu kolegów rzeczoznawców. Sygnały, jakie w tym zakresie docierały do redakcji ze strony osób wyceniających sprawiły, że poprosiliśmy autorów o dalszą współpracę. Dziś zatem kontynuacja tematu z poprzedniego wydania: *E=mc² czyli złożone problemy miewają proste rozwiązania*, przy czym w niniejszym artykule zaprezentowano autorski sposób wyceny gruntów niezabudowanych, przeznaczonych pod budownictwo wielomieszkańcowskie. Do grona autorów artykułu dołączył dr Jan Łopato mający – podobnie jak pozostali – duże doświadczenie w wycenie nieruchomości gruntowych na rynku warszawskim. W krótkim,

kilkustronicowym opracowaniu, autorzy w prosty sposób wykazują istniejącą zależność pomiędzy wartością gruntów a intensywnością zabudowy, czyli ilością powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM), możliwej do zrealizowania na gruncie. Artykuł kończy się postulatem, by wynik wyceny gruntów inwestycyjnych weryfikować przez pryzmat wskaźnika intensywności zabudowy, co pozwoliłoby na uniknięcie wielu błędów. Zachęcam do zapoznania się z tym interesującym tematem.

Wycena nieruchomości ze złożami kruszyw, to kolejny artykuł, autorstwa dr. Jana Łopato, nad którym warto się pochylić ze względu na poruszane zagadnienia i ciekawie przybliżony temat. Wydaje się, że pojęcia takie jak kruszywa, złoża kopalin, struktura geologiczna, etc., to pojęcia dosyć odległe, by nie powiedzieć nawet obce rzeczoznawcom majątkowym. Nic bardziej mylnego. Okazuje się, że wycena tego typu nieruchomości nie należy do rzadkości, a z samej treści artykułu wynika, że występuje spore zapotrzebowanie na tego typu usługi. Autor w sposób uporządkowany wprowadza do tematu, prezentując najpierw podstawowe pojęcia z tym związane, w tym także regulacje prawne, by następnie wyjaśnić metodologię wyceny. Dokonana, bardzo obszerna analiza rynku pozwala na wyciągnięcie wniosków na

temat rynku nieruchomości za złożami kruszyw, przy czym jest to tylko „wstęp” do szczegółowej wyceny nieruchomości, która może być wykonana zarówno w podejściu porównawczym, jak i w podejściu dochodowym - wg autora - metodą zysków, techniką dyskontowania strumieni pieniężnych (przy dodatkowych założeniach i zastrzeżeniach, wymienionych w treści artykułu). Wycena nieruchomości ze złożami kruszyw, ze względu na przyjęte założenia i zastosowaną technikę wyceny, może być obarczona sporym marginesem błędu oszacowania wartości, co stanowi konkluzję artykułu, wartą zapamiętania.

Czy zdarzyło się w Państwa praktyce zawodowej dokonać wyceny... zwierząt? – Dla niektórych temat może to być dużym zaskoczeniem, ale okazuje się, że czasem trzeba sprostać także i takiemu wyzwaniu. Problematykę wyceny zwierząt gospodarskich, w artykule pt. *Wycena zwierząt. Wyceny przykład praktyczny*, zaprezentowała Barbara Czerniecka-Rychalska, rzeczoznawca majątkowy i biegły sądowy. Wprawdzie temat jest nietypowy, bo dotyczący wyceny zwierząt gospodarskich, ale już nawet jego pobieżna lektura zaciekawi niejednego pasjonata sztuki wyceny. Rzadko się chyba zdarza w praktyce zawodowej, by wyceniać wartość zwierząt (gospodarskich), niemniej jednak także i takie sytuacje mogą mieć miejsc. Jak w takim przypadku podejść do tematu, jaką zastosować technikę wyceny? Czy jest to trudne, czy tylko pozornie temat może budzić nasze wątpliwości. Na bazie własnej opinii sądowej, autorka w sposób bardzo zrozumiały przedstawiła konkretny przykład wyceny krów. Nie ulega wątpliwości, że aby podjąć się sporządzenia takiej wyceny, trzeba posiadać niezbędną wiedzę w tym zakresie, co może się okazać poważną barierą dla niejednego rzeczoznawcy majątkowego, niemniej zachęcam, by odnotować w swoim archiwum ten bardzo interesujący przypadek wyceny.

Zbigniew Szwaja, rzeczoznawca majątkowy, który od wielu pełni funkcję biegłego sądowego, podzielił się cennymi spostrzeżeniami ze swojej praktyki zawodowej, w zakresie opinii sądowych, dotyczących szacowania wartości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu. Samo zagadnienie – służebność przesyłu – jest trudne, a wyceny związane z tym tematem często okazują się być dużym wyzwaniem dla niejednego rzeczoznawcy majątkowego. Dlatego każdy artykuł poruszający tę kwestię jest bardzo przydatny i wartościowy i stanowi cenny wkład w kształtowanie warsztatu rzeczoznawcy majątkowego (biegłego sądowego). W artykule pt. *Odpowiedzi na wielokrotnie powielane zarzuty dotyczące wyceny wynagrodzeń z tytułu ustanowienia służebności przesyłu* autor zaprezentował konkretne przypadki „z życia wzięte”. Przytoczył i opisał fragmenty własnych opinii, ale – co ciekawe – także zarzuty do tych opinii, formułowane przez strony bądź ich pełnomocników wraz z udzielonymi na nie odpowiedziami. Można by powiedzieć, że są to wręcz gotowe wzorce zachowań (biegłego) dla innych kolegów i koleżanek, którzy w przyszłości mogą trafić na podobne sytuacje. To swoiste studium przypadków, przeniesione wprost z sali sądowej, jest nie tylko bardzo wartościowe z punktu widzenia warsztatu rzeczoznawcy majątkowego, ale też niezmiernie ciekawe dla innych osób niezwiązanych zawodowo z tym tematem.

redaktor naczelny

SPIS TREŚCI

Barbara Czerniecka-Rychalska

WYCENA ZWIERZĄT. METODY WYCENY
I PRZYKŁAD PRAKTYCZNY 4

dr Jan Łopato

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZE ZŁOŻAMI KRUSZYW 28

dr Krzysztof Głębiński, Lucyna Michalec, dr Jan Łopato

$E=mc^2$ CZYLI ZŁOŻONE PROBLEMY
MIEWAJĄ PROSTE ROZWIĄZANIA.
CZĘŚĆ II 39

Zbigniew Szwaja

ODPOWIEDZI NA WIELOKROTNIENIE POWIELANE ZARZUTY
DOTYCZĄCE WYCENY WYNAGRODZEŃ
Z TYTUŁU USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU 45

Z ŻYCIA PTRM 53