



# BIULETYN NIERUCHOMOŚCI

Real Estate Newsletter

Półrocznik Nr 7 (2/2018)

ISSN 2449-7711





## OD REDAKCJI

**Dariusz Szymanowski**

Szanowni Państwo.

Oddajemy do Waszych rąk kolejne wydanie Biuletynu Nieruchomości, a w nim kolejne zmagania z meandrami prawa i trudną sztuką wyceny. Jak zwykle stawiamy pytania i szukamy na nie odpowiedzi, pojawiają się nowe rozwiązania, podejmujemy próby poszukiwania alternatywnych metod wyceny. Aktywnie działamy, angażując się w życie zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

Zaczynamy od artykułu Krzysztofa Głębieckiego i Lucyny Michalec pod intrygującym tytułem „ $E=mc^2$  czyli złożone problemy miewają proste rozwiązania”. W artykule tym autorzy prezentują wypracowany w ramach własnej praktyki zawodowej jako biegłych sądowych, nowatorski sposób wyceny nieruchomości zabudowanych domami jednorodinnymi. Zastosowana metoda wyceny powinna być przede wszystkim zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i to gwarantują jej autorzy. Dalsze przemyślenia (i przykłady wyceny) prowadzą do wniosku, że możliwe jest wypracowanie prostego w użyciu algorytmu wyceny nieruchomości zabudowanych domami jednorodinnymi. To chyba najczęściej spotykane przypadki wycen na rynku usług rzeczoznawców majątkowych. Z tych względów warto zapoznać się z artykułem.

Czym są mediacje i czy warto z nich korzystać w sytuacjach spornych? Temat ten przybliżyła i rozwinęła Krystyna Krzeczowska, rzeczoznawca majątkowy zrzeszona w PTRM, będąca czynnym mediatorem sądowym. W artykule pt. „Zapraszamy do mediacji” zostały przedstawione zarówno podstawy prawne jak i sama idea mediacji. Zaprezentowano także kilka przykładów mediacji w sporach dotyczących nieruchomości, jak przebiegały i czym się zakończyły. Może warto przed rozpoczęciem długotrwałego i bardzo kosztownego sporu sądowego skorzystać z usług mediatora sądowego? Mam nadzieję, że w udzieleniu odpowiedzi na to pytanie pomocny okaże się artykuł Krystyny Krzeczowskiej.

W naszych Biuletynach Nieruchomości staramy się prezentować zagadnienia teoretyczne, ale też konkretne przykłady wycen. Naszym zamiarem jest, by część wydawnictwa poświęcona była warsztatowi rzeczoznawcy majątkowego. Tak jest i tym razem. Poza wymienionym już artykułem K. Głębieckiego i L. Michalec, swoimi doświadczeniami w zakresie wyceny nieruchomości podzielił się z nami rzeczoznawca majątkowy Tadeusz Dębski. W zaprezentowanym artykule został przybliżony przykład wyceny nieruchomości gruntowej ze złożami kopalin, przy zastosowaniu metody

porównywania parami. To niewątpliwie nietypowy przykład i trudny przypadek wyceny, zwłaszcza w kontekście bardzo ograniczonej liczby danych o transakcjach sprzedaży tego typu nieruchomości. Jak sobie poradził z tym problemem autor i jakie wybrał rozwiązania, dowiecie się Państwo z artykułu „Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin – identyfikacja transakcji i ich opis”, do zapoznania się z którym serdecznie zapraszam.

*W ramach problemów metodycznych wyceny nieruchomości na pierwsze miejsce wysuwają się zagadnienia związane z wykrywaniem i pomiarem wpływu różnego rodzaju czynników i cech na zróżnicowanie cen a w konsekwencji wartość nieruchomości –* tymi słowami rozpoczyna się kolejny artykuł, rzeczoznawcy majątkowego Radosława Gacy. Autor opisał i zaprezentował w publikacji ogólny zarys oraz przykłady wykorzystania do wykrywania takich związków jedną z metod – nieparametryczną metodę statystyczną, bazującą na korelacji rang Spearmana w powiązaniu z metodą korygowania cen do stanu *ceteris paribus*. W oparciu o szczegółowo przeprowadzoną analizę, obszernie zaprezentowaną i omówioną w treści artykułu, autor dochodzi do wniosku, że metoda korelacji rang Spearmana w połączeniu z metodą korygowania ceny nieruchomości do stanów *ceteris paribus*, stanowi efektywną metodę estymacji wpływu poszczególnych czynników i cech na zróżnicowanie cen, a w konsekwencji wartość nieruchomości. Jeśli tak, to warto się przyjrzeć tej metodzie, gdyż może być ona bardzo pomocna w działalności każdego rzeczoznawcy, zwłaszcza że ma zastosowanie – jak wskazuje autor – do zbiorów o stosunkowo małych liczebnościach. „Zastosowanie nieparametrycznych metod statystycznych w praktyce wyceny” – polecam artykuł Radosława Gacy.

Mamy także bardzo ciekawy temat dedykowany biegłym sądowym, ale nie tylko. Marek Zalisko, doktor nauk prawnych i radca prawny, posiadający bardzo bogatą wiedzę i doświadczenie zawodowe opisał procedurę przeprowadzania dowodów w sprawach transgranicznych na gruncie rozporządzenia nr 1206/2001 z 28.05.2001r. w sprawie *współpracy między sądami państw członkowskich przy przeprowadzaniu dowodów w sprawach cywilnych lub handlowych* (Dz.Urz. L 174, 27.06.2001 P. 0001–0024). Rozporządzenie to ma zastosowanie do spraw cywilnych i handlowych, w sytuacjach gdy sąd jednego państwa członkowskiego Unii Europejskiej, zgodnie z obowiązującym w tym państwie prawem, zwróci się z wnioskiem do właściwego sądu innego państwa członkowskiego o przeprowadzenie dowodu, lub sąd zwróci się o przeprowadzenie dowodu bezpośrednio w innym państwie członkowskim. Dotyczy to także wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Autor bardzo szczegółowo opisuje procedury wymagane do przeprowadzenia przez sąd w zależności od wybranego sposobu przeprowadzenia dowodu. Sąd wzywający może wystąpić do sądu wezwanego innego państwa członkowskiego o przeprowadzenie dowodu lub może bezpośrednio przeprowadzić dowód w państwie wezwanym. Oczywiście w zależności od tego różne są procedury z tym związane. Zachęcamy do zapoznania się z tym nietłatwym – co trzeba przyznać – zagadnieniem.

Na koniec przedstawiamy kolejne informacje z działalności Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.

Zapraszam do zapoznania się z niniejszym wydaniem Biuletynu.

redaktor naczelny

# SPIS TREŚCI

*dr Krzysztof Głębiński, Lucyna Michalec*

*E=mc<sup>2</sup> CZYLI ZŁOŻONE PROBLEMY  
MIEWAJĄ PROSTE ROZWIĄZANIA* ..... 4

*Krystyna Krzeczowska*

*ZAPRASZAMY DO MEDIACJI* ..... 10

*Tadeusz Dębski*

*PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI  
GRUNTOWYCH ZE ZŁOŻAMI KOPALIN  
– IDENTYFIKACJA TRANSAKCJI I ICH OPIS* ..... 15

*dr n. ekon. Radosław Gaca*

*ZASTOSOWANIE NIEPARAMETRYCZNYCH METOD STATYSTYCZNYCH  
W PRAKTYCE WYCENY* ..... 21

*dr Marek Zalisko*

*UDZIAŁ BIEGŁEGO SĄDOWEGO W PROCEDURZE PRZEPROWADZANIA  
DOWODÓW W SPRAWACH CYWILNYCH I HANDLOWYCH  
NA PODSTAWIE ROZPORZĄDZENIA NR 1206/2001* ..... 29

*Z ŻYCIA PTRM* ..... 35