



BIULETYN NIERUCHOMOŚCI

Real Estate Newsletter

Półrocznik Nr 10 (1/2020)

ISSN 2449-7711





OD REDAKCJI

Magdalena Woronkiewicz

Oddajemy w Państwa ręce kolejny, dziesiąty numer Biuletynu Nieruchomości. Kontynuujemy w nim poruszone na łamach poprzednich numerów tematy oraz prezentujemy nowe.

Numer otwiera artykuł Lucyny Michalec i dr Krzysztofa Głębskiego pt. *E=mc² czyli złożone problemy miewają proste rozwiązania – uzupełnienie*. Autorzy prezentują w nim praktyczny przykład wyceny oraz trzy możliwe do zastosowania rozwiązania, udowadniając, że wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej jest ściśle powiązana z wartością gruntu niezabudowanego. Okazuje się bowiem, że wartość gruntu w doskonały sposób odzwierciedla rodzaj cech rynkowych istotnych na lokalnym rynku oraz ich ocenę. W swym przykładzie Autorzy prezentują trzy możliwe zastosowania tej zależności w oparciu o trzy różne zmienne zależne. Wszystkich zainteresowanych doskonaleniem swych umiejętności wyceny zachęcamy do lektury artykułu oraz sięgnięcia do poprzednich jego części opublikowanych w numerach 7(2/2018) i 8(1/2019) Biuletynu.

Wycena stada trzody chlewnej autorstwa Barbary Czernieckiej-Rychalskiej również stanowi kontynuację prezentowanych na łamach Biule-

tynu tekstów – tym razem dotyczących wyceny zwierząt. O ile sama tematyka odbiega od codziennej pracy rzeczoznawców majątkowych, to po raz kolejny Autorka udowadnia jak uniwersalne są stosowane przez nas na co dzień metody obliczeniowe. Trzy podejścia: porównawcze, dochodowe i kosztowe doskonale znane w wycenie nieruchomości stanowią znakomite narzędzia pracy, umożliwiając nam – rzeczoznawcom majątkowym – oferowanie swych usług również w innych branżach. Tym razem Autorka prezentuje praktyczny przykład wyceny stada świń (100 szt. i 500 szt.), gdzie różne podejścia wyceny wykorzystano do szacowania wartości jednostkowych zwierząt w różnych grupach technologicznych.

Wykorzystanie metodyki analizy rynku i wyceny na polach innych niż wycena nieruchomości to temat również kolejnego artykułu pt. *Wycena obrazu Jeana Baptiste Camille Corota jako przykład analizy rynku wykonanej przy zastosowaniu metod ekonometrycznych* autorstwa Joanny Waluk-Pacholskiej. W swym tekście Autorka prezentuje rys historyczny wyceny dzieł sztuki, współczesne realia oraz podstawowe pojęcia związane z tą tematyką. Szczególnie

interesujące wydają się być wyznaczniki wartości obrazu oraz ich ocena. Okazuje się, że nawet tak wysublimowana dziedzina życia daje się – choć w pewnej części – usystematyzować oraz sklasyfikować. Dzięki temu możliwe jest wykonanie analizy dostępnych na rynku informacji i wyciągnięcie bardzo konkretnych wniosków, a na tej podstawie wykonanie wyceny danego obrazu. Autorka w swym artykule prowadzi Czytelnika „za rękę”, prezentując kolejne etapy analizy rynku i procesu wyceny. Szczególną uwagę zwraca na napotkane problemy oraz proponuje bardzo konkretne sposoby ich rozwiązania.

W bieżącym numerze prezentujemy kolejne już zestawienie istotnych dla nas – rzeczoznawców majątkowych – wyroków sądowych. Artykuł pt. *Nieruchomość podobna okiem Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, przepisów prawa i sądów* dotyka jednego z podstawowych pojęć związanych z wyceną nieruchomości i okazuje się, że różna jest interpretacja ustawowej definicji nieruchomości podobnej. Podobna, czyli porów-

nywalna, czyli jaka? Jak bronić się przed zarzutem doboru nieruchomości „niepodobnych”? Jakich argumentów użyć, by przekonać rozmówcę do swych racji? Odpowiedź na te i inne pytania znajdziecie Państwo w cytowanych wyrokach sądowych, które stanowią doskonałe zestawienie podstaw prawnych oraz merytorycznej analizy pojęcia nieruchomości podobnej.

Numer zamykamy niezwykle inspirującym wywiadem z Dariuszem Szymanowskim – byłym członkiem PTRM-u oraz byłym redaktorem naczelnym Biuletynu Nieruchomości, który od roku pełni funkcję wiceburmistrza jednej z podwarszawskich miejscowości. Dariusz opowiada jak wiele interesujących wyzwań stawia przed nim nowe stanowisko oraz udowadnia jak cenne w nowej roli jest dla niego doświadczenie, które zdobywał przez wiele lat w pracy geodety i rzeczoznawcy majątkowego.

redaktor naczelny

SPIS TREŚCI

dr Krzysztof Głębiński, Lucyna Michalec

***E=mc² CZYLI ZŁOŻONE PROBLEMY MIEWAJĄ
PROSTE ROZWIĄZANIA. UZUPEŁNIENIE*** 4

Barbara Czerniecka-Rychalska

WYCENA STADA TRZODY CHLEWNEJ 10

Joanna B. Waluk–Pacholska

***WYCENA OBRAZU JEANA BAPTISTE CAMILLE COROTA
JAKO PRZYKŁAD ANALIZY RYNKU WYKONANEJ
PRZY ZASTOSOWANIU METOD EKONOMETRYCZNYCH*** 22

Joanna B. Waluk–Pacholska

***NIERUCHOMOŚĆ PODOBNA OKIEM
KOMISJI ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ,
PRZEPISÓW PRAWA I SĄDÓW*** 40

ROK Z ŻYCIA WICEBURMISTRZA.

WYWIAD Z DARIUSZEM SZYMANOWSKIM 48

Z ŻYCIA PTRM 50