

# ODPOWIEDŹ NA KOMENTARZ PANÓW TOMASZA KOTRASIŃSKIEGO I WOJTKA NURKA „KILKA UWAG W ODPOWIEDZI NA ARTYKUŁ POLEMICZNY P. MONIKI NOWAKOWSKIEJ”



Monika Nowakowska  
Rzecznawca Majątkowy Nr 126  
Biegły Sądowy

## Streszczenie

W tekście przedstawiono odpowiedź na artykuł Panów T. Kotraśińskiego i W. Nurka dotyczący polemiki Moniki Nowakowskiej nazwanej „Głos w dyskusji o sposobach wyceny przedstawionych w artykule *Metody eliminowania problemów związanych z wyceną nieruchomości przy wykorzystaniu nowych możliwości skutecznego obsługiwanego procesu wyceny nieruchomości*” zamieszczonym w Biuletynie Nr 1/2015 (43).

## Słowa kluczowe

wycena nieruchomości, metody statystyczne wyceny, mapy średnich cen

Z wielkim zdziwieniem przeczytałam informacje o fakcie, że Panowie Tomasz Kotraśiński i Wojtek Nurek zanotowali jedynie duże zainteresowanie swoimi „nowymi metodami wyceny”, które przedstawiają, jako „falę głosów przychylnych i wyrażających aprobatę”, natomiast nie słyszeli o „fali głosów krytycznych”. Można się jedynie domyślać, że akceptację wyrażają osoby niebędące rzeczoznawcami majątkowymi posiadającym duże doświadczenie w pracy zawodowej i znajomość obowiązujących przepisów prawnych. W szczególności są to odbiorcy wycen, którym przedstawia się tzw. „nowe metody wyceny” optymalne i efektywne, jako „przełom w rozwoju naszego zawodu”, czyli jako wyceny opracowywane szybko, tanio i uniemożliwiające odwołania. Zakłada się bowiem, że mało kto jest w stanie takie wyceny pod względem poprawności wykonania odpowiednio sprawdzić.

Niestety, odpowiedź Autorów na moje uwagi i wątpliwości nie zawiera wyjaśnień merytorycznych. Niewytłumaczono nonsensów na przedstawionym przeze mnie Rysunku Nr 2 (mapa).

Gdy zabrakło argumentów merytorycznych znanym sposobem polemiki jest więc atak *ad personam*, i z przy-

kreścią muszę stwierdzić, że jest on więcej niż arogancki, cytuje:

- „głosy krytyki skierowane są ze strony środowisk, które są odpowiedzialne za to, w jakim stanie znalazł się nasz zawód (...) osób, które nie zapoznały się bliżej z zagadnieniem prezentowanym przez nas w artykule i znają sprawę z drugiej albo trzeciej ręki”;
- „Taką krytykę wyraża prof. M. Prystupa. Należy jednak zauważyć, że same podglądy na temat zastosowania metod analizy statystycznej to jednak zdecydowanie nie to samo, co wiedza i umiejętność ich stosowania”;
- „uwagi i zastrzeżenia autorki krytycznego artykułu określić można, jako głęboko nieprofesjonalne (...) Autorka nie rozumie, i z tego wynika całe nieporozumienie...”;
- „Autorka nie rozróżnia mapy z nanieśionymi na nią cenami z mapą obrazującą rozkład przestrzenny średnich cen”;
- „uwagi Autorki krytycznego artykułu jawią się, jako nieporozumienie (...) zastosowanie map do obrazowania bardziej skomplikowanych zjawisk może być jej nieznaną (...) całość rozważań p. M. Nowakowskiej wynika zasadniczo z niezrozumienia tego faktu”.

Reasumując w całości podtrzymuję tezy zawarte w moim wystąpieniu. Podkreślam, że w opinii wielu doświadczonych rzeczoznawców majątkowych, sposób wyceny zaproponowany przez Autorów artykułu nie powinien być wykorzystany do szacowania wartości nieruchomości. Korzystanie z map średnich cen nieruchomości, która jest esencją tzw. „nowoczesnego” sposobu wyceny, może powodować liczne konflikty wynikające z błędów związanych z korzystaniem z takich informacji. Ponadto przedstawienie takich tzw. „nowych możliwości technologicznych w tworzeniu i obsłudze aplikacji” może wprowadzić dezinformację wśród nie doświadczonych rzeczoznawców majątkowych i jest to, jak wykazałam i opisałam w przypadku np. Saskiej Kępy nieodpowiedzialne.

Także inne artykuły Autorów tzw. „nowych metod wyceny” (w tym m.in. „Wycena nieruchomości bardziej racjonalna” autorstwa Pana W. Nurka w „Rzeczypospolitej” z dnia 5 6 stycznia 2016r.) powodują zażenowanie wśród osób wykonujących nasz zawód.

Opinie we wspomnianym artykule takie jak:

• „Nie ma przeszkód prawnych, by odejść od sposobów wyceny powodujących konflikty i zastosować sposoby, które ich nie rodzą. Jedynym powodem kurczowego przywiązania do stosowania tzw. konwencjonalnych sposobów wyceny jest wieloletnie przyzwyczajenie (...) sposób naliczania opłaty jest dzisiaj mętny, a przez to irytujący”;

• „Niemalą przeszkodą jest przeświadczenie środowiska rzeczoznawców majątkowych, że tylko konwencjonalne sposoby wyceny mogą być dla nich źródłem dochodu. Nowoczesne sposoby wyceny wydają się im zbyt wydajne i efektywne i rzekomo odbiorą im pracę”;

są obraźliwe i powodują bardzo negatywny obraz naszego środowiska. Jedynymi „sprawiedliwymi” w zawodzie

zdaje się, że Autorzy mianują samych siebie, i są bezkrytyczni w odniesieniu do swoich tzw. „nowych metod wyceny”.

W wielu zawodach i w naszym też, działają osoby niezbyt solidnie wykonującej swoją pracę, przyczyn jest wiele, ale lekarstwem nie są tzw. „nowe metody wyceny”, które agresywnie promują Autorzy.

## THE RESPOND TO T. KOTRASIŃSKI AND W. NUREK'S COMMENT ENTITLED „A FEW COMMENTS IN RESPONSE TO THE POLEMICAL ARTICLE BY MONIKA NOWAKOWSKA”

### Summary

The paper presents the response to the article by T. Kotrański and W. Nurek concerning the polemical article by M. Nowakowska “On valuation methods presented in the paper *Methods of eliminating problems with real estate valuation with the use of new opportunities within real estate valuation process management*”.

### Key words

valuation of real estate, statistical methods of valuation, maps of average prices

## PRAWO

### CENTRALNY REJESTR POZWOLEŃ NA BUDOWĘ I ZGŁOSZEŃ

Od 1 stycznia 2016r. uruchomiony został **ogólnodostępny internetowy centralny rejestr pozwoleń na budowę oraz zgłoszeń**. Uruchomienie rejestru umożliwiły ostatnie przepisy noweli prawa budowlanego z 20 lutego 2015r. Rejestr jest publicznie dostępny na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego (wyszukiwarka.gunb.gov.pl). Znajdują się w nim m.in. informacje o złożonych przez inwestorów wnioskach w sprawie pozwoleń na budowę czy zgłoszeń budowy oraz o wydanych pozwoleń i zgłoszeniach (także tych, do których starosta nie wniósł sprzeciwu). Dane można wyszukiwać bezpłatnie i według różnych kryteriów, np. adresu nieruchomości, numeru ewidencyjnego wniosku, właściwości miejscowej starosty (prezydenta miasta), który wydał pozwolenie, czy wreszcie według daty wydania pozwolenia.

Opracowanie na podstawie: Komunikat GINB z 28 grudnia 2015r.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI