

IV konferencja naukowa pt. „Współczesne trendy w gospodarce nieruchomościami i katastrze”,  
Warszawa, 8 grudnia 2022 r.

# Czy czeka nas przełom w nieruchomościach?

Powszechność, jednolitość, wiarygodność, zupełność i jawność – to pięć filarów, na których opiera się polska ewidencja gruntów i budynków. Choć ten fundament jest stały, to sam kataster już taki nie jest i nieustannie ewoluuje.

**N**im jednak problemy katastralne zdominowały konferencję zorganizowaną na Politechnice Warszawskiej, uroczyście świętowano 30-lecie studiów podyplomowych z zakresu wyceny nieruchomości na Wydziale Geodezji i Kartografii. Jak podkreślał ich inicjator prof. Wojciech Wilkowski, decyzja o utworzeniu studiów nie była prosta. Na PW nie funkcjonowały wtedy jeszcze wytyczne regulujące działalność studiów podyplomowych. Za całą podstawę prawną musiało wystarczyć *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, a konkretnie zapisy wprowadzone ustawą z 4 października 1991 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991–1995 oraz o zmianie niektórych ustaw. Akt ten dodał „szacowanie nieruchomości” do listy zakresów, w których nadawane były uprawnienia zawodowe, a także ust. 2a art. 44 o treści: „uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości mogą otrzymać osoby posiadające wyższe lub średnie wykształcenie techniczne, ekonomiczne lub prawnicze po ukończeniu studium podyplomowego lub kursów specjalistycznych z zakresu szacowania nieruchomości”.

– Do utworzenia studiów podyplomowych na WGiK PW

mocno zachęcał mnie Henryk Jędrzejewski. Podlegał mu wówczas cały pion gospodarki nieruchomościami w Ministerstwie Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa, był także przewodniczącym Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. nadawania uprawnień i licencji zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości – tłumaczył Wojciech Wilkowski. Ponadto profesor mógł liczyć na wsparcie pozostałych członków Komisji Kwalifikacyjnej, w której pracach brał udział.

Przez 30 lat trwania na WGiK PW studiów podyplomowych z zakresu wyceny nieruchomości ukończyło je 4380 osób. W tym czasie zmienił się kierownik studiów (prof. Wilkowskiego zastąpiła prof. Katarzyna Sobolewska-Mikulska), uchwalono ustawę o gospodarce nieruchomościami (m.in. oddzielając szacowanie od geodezji), pojawiły się też szczegółowe wytyczne. Obecnie obowiązujące rozporządzenie w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości weszło w życie 25 czerwca 2014 r.

Tomasz Ciodyk, prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, zwrócił uwagę na imponującą liczbę absolwentów tych studiów. Dla po-

równania podał, że obecnie do stowarzyszeń zrzeszonych w PFSRM należy około 4 tys. rzeczoznawców. Podkreślił również powiązania profesji geodety i rzeczoznawcy majątkowego. – Gros osób, które tworzyły i dalej tworzą zawód rzeczoznawcy, to specjaliści z wykształceniem geodezyjnym – przypomniał prezydent PFSRM.

## • Automat czy ekspert

O znaczeniu rzeczoznawców majątkowych dla gospodarki mówił wiceminister inwestycji i technologii Piotr Uściński. – Jesteśmy rozpedzeni, jeżeli chodzi o inwestycje. Realizowanych jest wiele różnych transakcji z udziałem strony publicznej – skarbu państwa czy samorządu. Wszędzie tam potrzebne są wyceny nieruchomości – zaznaczył. Zadeklarował też chęć współpracy ze środowiskiem naukowym w zakresie usprawnienia procesu wyceny nieruchomości. Wspomniał o szukaniu algorytmów, które pozwoliłyby na automatyzację pewnych czynności. – Chcemy być nowoczesnym państwem, które bardzo szybko potrafi precyzyjnie podawać dane, również te dotyczące wartości nieruchomości. W dzisiejszym świecie wszystkiego potrzebujemy na już – tłumaczył Piotr Uściński.

Do słów wiceministra z pewną rezerwą odniósł się prezydent PFSRM Tomasz Ciodyk. – Mam nadzieję, że te rozważania o pogłębieniu automatyzacji procesu wyceny, żeby wyceny były na już, nie dotyczą tych podstawowych sfer, dla których rzeczoznawcy robią operaty szacunkowe. Jako środowisko na razie nie widzimy takiej możliwości, aby wycena do istotnych celów – postępowań sądowych, administracyjnych, ważniejszych przedsięwzięć inwestycyjnych – była w pełni zautomatyzowana. Tam są uwarunkowania, które tylko wykształcony i doświadczony ekspert może zauważyć i uwzględnić, maszyna tego nie zrobi – stwierdził.

W podobnym tonie wypowiedziała się prof. Ewa Kucharska-Stasiak z Uniwersytetu Łódzkiego. Zwróciła uwagę, że wartość nieruchomości powstaje w umysłach uczestników rynku, zawsze będzie więc miała cechy subiektywne i zmienny charakter. W metodzie dochodowej wycena nieruchomości jest też kategorią *ex ante*, nastawioną na przyszłość. Chociaż dochody rynkowe pozyskane z niedalekiej przeszłości odwzorowują stan rynku na dzień wyceny, to wyrażają one oczekiwania uczestników rynku dotyczące przyszłości.

Nie brak jednak naukowców, którzy już myślą o wspieraniu rzeczoznawców sztuczną inteligencją. Dr hab. Małgorzata Renigier-Białozor

z Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie zajmują się problematyką wyboru nieruchomości reprezentatywnej za pomocą modelu opartego na podejściu *soft-computing*. Jej zespół opracował algorytm, który najpierw wyznacza obszary homogeniczne, a następnie bada możliwość wyboru z tych obszarów nieruchomości reprezentatywnej. Wykorzystano w tym celu aż trzy metody: teorię zbiorów przybliżonych, sieci neuronowe oraz metodę Warda (aglomeracyjną metodę grupowa-

nia nieruchomości stosowane w Polsce w tzw. okresie przejściowym (chodzi o metodę wskaźnikową używaną w latach 1990–1993) mogą zostać z powodzeniem wykorzystane – po odpowiednich modyfikacjach – w krajach rynków wschodzących, jak np. Wietnam.

Ciekawe wyniki badań związane z rynkiem nieruchomości przedstawiła dr hab. Agnieszka Bitner-Fiałkowska z Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie. Na podstawie analizy morfologicznej map katastral-

nych jest łatwiejsza i szybsza niż analiza cen nieruchomości.

Tradycyjnie już kilka wystąpień dotyczyło błędów w danych ewidencyjnych oraz niejednoznaczności przepisów. Dr hab. Paweł Hanus zwrócił uwagę, że obecne uregulowania dotyczące określania przebiegu granic nie wykazują w sposób wystarczający relacji pomiędzy odcinkiem granicy a punktami tworzącymi tę granicę. To z kolei powoduje błędy interpretacyjne, wpływa negatywnie na określanie zasięgu

Ale chyba najbardziej wybiegł w przyszłość dr inż. Szczepan Budkowski z Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie, który przedstawił koncepcję katastru wielowymiarowego i jego zastosowania w nowoczesnym systemie opisu przestrzeni (więcej na ten temat można przeczytać w *GEODECIE* 8/2022). O czekających nas zmianach, choć nieco enigmatycznie, mówił też prof. Ryszard Żróbek. – Jesteśmy u progu, i mówię to z całą odpowiedzialnością, rewolucyjnych zmian polskich



nia). Każda z nich ma swoje plusy i minusy, ale żadna nie pozwoliła na wybór reprezentanta. – Uznaliśmy w końcu, że lepiej będzie opracować model wartości nieruchomości reprezentatywnej – wyjaśniła profesor z UWM.

## • Metody i analizy

Temat wyceny nieruchomości przewijał się jeszcze w kilku wystąpieniach. Dr hab. Jan Kazak z Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu mówił o wpływie pandemii COVID-19 na rynek pierwotny nieruchomości mieszkaniowych w Olsztynie. Natomiast prof. Ryszard Żróbek z UWM przekonywał, że rozwiązania z zakresu sz-

nych wyznaczyła ona strefę centralną miasta. – Badałam rozkłady pól powierzchni działek katastralnych w pierścieniach koncentrycznie położonych wokół środka miasta – tłumaczyła. Do pewnej odległości od środka rozkłady te są zgodne z funkcją potęgową o wykładniku  $-2$ . Dalej ich kształt się zmienia z powodu wpływu innego rozkładu charakterystycznego dla przedmieść. Ostatni pierścień, w którym rozkład opisany jest funkcją potęgową, wyznacza granice strefy centralnej. Dalsze analizy wykazały, że tak wyznaczona strefa centralna pokrywa się z obszarem najwyższych cen gruntów. Jest to o tyle przydatne, że analiza

prawa własności, a w postępowaniach administracyjnych może skutkować trudnościami w określeniu stron.

## • Potrzebne nowe spojrzenie

Odnosząc się do tych wypowiedzi, Jerzy Kozłowski, wiceprzewodniczący Zarządu Sekcji Geodezji Rolnej i Leśnej SGP, zgodził się, że jakość ewidencji jest różna, a jedną z przyczyn są zaszłości historyczne. Zwrócił jednocześnie uwagę, że możemy chwalić się tym, że nasz kataster jest wielozadaniowy, tj. służy wielu celom. Przypomniał też, że polska ewidencja zbudowana jest na 5 filarach: powszechności, jednolitości, wiarygodności, zupełności i jawności.

przepisów dotyczących rynku nieruchomości – zapowiedział. Zdradził, że w różnych gremiach trwają prace, których efekty po publikacji zostaną poddane konsultacjom. – Ustawa o *gospodarce nieruchomościami* już się, niestety, zestarzała i to dość poważnie. Trzeba inaczej spojrzeć na wiele zagadnień – zaznaczył.

**Tekst i zdjęcie Damian Czekaj**

Organizatorzy konferencji:  
Zakład Katastru i Gospodarki Nieruchomościami PW  
oraz Towarzystwo Rozwoju Obszarów Wiejskich  
Patronat medialny nad wydarzeniem objęła redakcja miesięcznika *GEODETA* i portalu *Geoforum.pl*