

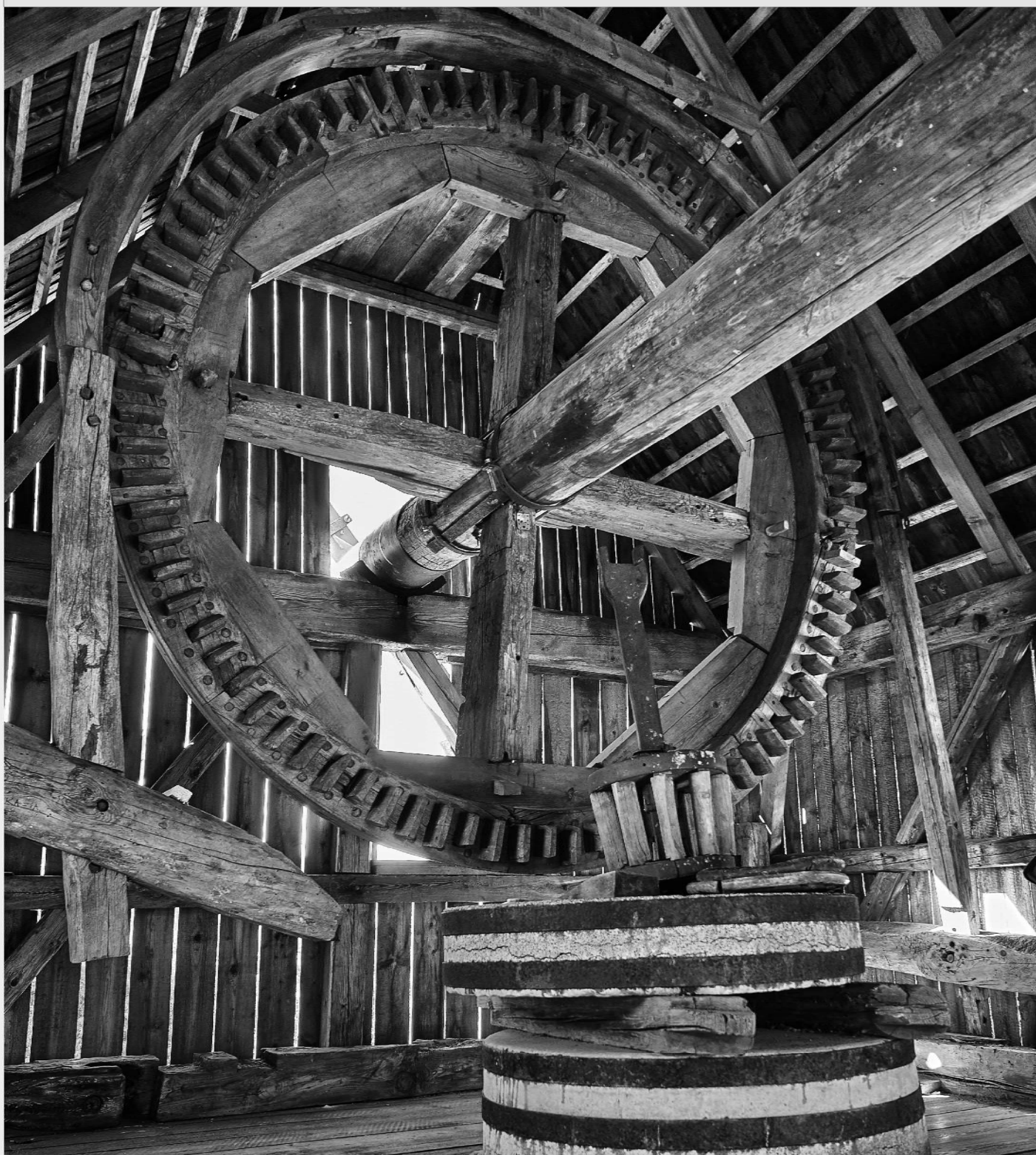


BIULETYN NIERUCHOMOŚCI

Real Estate Newsletter

Półrocznik Nr 5 (1/2017)

ISSN 2449-7711





OD REDAKCJI

Dariusz Szymanowski

Szanowni Państwo, Drodzy Czytelnicy.

Z małym opóźnieniem, ale jednak... 1 września br. weszła w życie nowelizacja *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, która wprowadziła wiele zmian, w tym także zmian bardzo istotnych dla środowiska rzeczoznawców majątkowych. Ja chciałbym szczególnie zwrócić uwagę zwłaszcza na jedną z nich – zgodnie z wcześniejszą zapowiedzią ministra, zniesiono obowiązek sporządzania wyciągów z operatów szacunkowych i przekazywania ich do starostw powiatowych. Ten, jak przyznał sam minister, martwy i zbędny przepis, był z jednej strony obciążeniem dla wszystkich osób czynnie wykonujących zawód rzeczoznawcy majątkowego, z drugiej zaś strony jego nieprzestrzeżenie mogło być źródłem odpowiedzialności zawodowej. To już się zmieniło, prawo zostało poprawione, z pożytkiem dla całego środowiska rzeczoznawców majątkowych. Nasza satysfakcja jest tym większa, że zmiana przepisów (w ww. zakresie) została w całości wprowadzona staraniem Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych; to nasza zasługa! Petycja w sprawie zmiany tego przepisu skierowana do Marszałka Senatu RP, poparta przez wielu kolegów rzeczoznawców majątkowych, także z innych stowarzyszeń i osoby niezrzeszone, nadspodziewanie szybko przyniosła dla nas pozytywny skutek. Poznaliśmy procedurę, „przetarliśmy szlak”. Wiemy w jaki sposób można

wpływać na zmianę prawa według reguł ustalonych w ramach demokratycznego państwa. Niech więc ten przykład będzie dla wszystkich zachętą i wskazówką do dalszych działań.

Ale ta zmiana *ustawy o gospodarce nieruchomościami* przyniosła cały szereg innych zmian, które wywołują mieszane uczucia i wzbudzają szereg wątpliwości. Co nas zatem cieszy, a co niepokoi w związku ze zmianami wprowadzonymi do ustawy? Swoimi spostrzeżeniami na ten temat podzielił się Tomasz Bieliński, szczegółowo analizując poszczególne zmiany. Czy można się zgodzić z tymi uwagami? Niech każdy sam sobie odpowie na to pytanie po zapoznaniu się z artykułem.

Kolejny temat, to kolejne wyzwanie – renta planistyczna. Joanna Waluk-Pacholska uchyliła rąbka tajemnicy ze swojego warsztatu rzeczoznawcy i zaprezentowała fragment wyceny wykorzystanej dla potrzeb ustalenia opłaty z tytułu renty planistycznej. Wydaje się, że jest to temat raczej „nie lubiany” przez rzeczoznawców, ale przede wszystkim jest to temat bardzo trudny. Tym bardziej warto przeanalizować zaprezentowany przykład i przyjrzeć się procedurze wyceny zastosowanej w tym przykładzie. To już kolejny trudny temat, jakiego podjęła się Joanna Waluk-Pacholska, z tym większym uznaniem dla Autora publikujemy artykuł w Biuletynie.

W kwietniu 2016 roku znowelizowano przepisy dotyczące zasady obrotu nieruchomościami rolnymi. W poprzednim numerze *Biuletynu* pytaliśmy, czy ta zmiana wpłynęła na zmianę cen gruntów rolnych, czy też nie miało to dla rynku żadnego znaczenia? Na te oraz na inne pytania szukała odpowiedzi Wioletta Holak, dokonując analizy obrotu gruntami rolnymi na terenie powiatu wadowickiego. Wprawdzie jest to jednostkowy przypadek i nie możemy tu mówić o zasadzie, ale wnioski z tej analizy są bardzo ciekawe i tym bardziej polecam artykuł Państwa uwadze.

Także w poprzednim numerze *Biuletynu Nieruchomości* został zaprezentowany i omówiony temat wyceny nieruchomości „drogowych” dla ustalania odszkodowań. Temat bardzo szczegółowo i obszernie przedstawili nam, także powołując się na bogate orzecznictwo sądowe w tym zakresie, prawnicy specjalizujący się w dziedzinie prawa o nieruchomościach. Okazuje się, że z ich punktem widzenia, z ich spojrzeniem na tę nieustannie dyskusyjną kwestię, nie zawsze zgadzają się rzeczoznawcy–praktycy. I właśnie swój pogląd na problem wyceny dróg dla celów odszkodowań przedstawił dr Jan Łopato w artykule pt. *Wycena tzw. nieruchomości drogowych w związku z odszkodowaniem. Czy możemy się podpisać pod tezami wynikającymi z tego artykułu, wszak są one inne niż zaprezentowane przez specjalistów z dziedziny prawa kilka miesięcy temu?* Okazuje się, że choć mamy jedne przepisy, to istnieją różne ich interpretacje. Ale która z tych interpretacji jest słuszna i jak ostatecznie powinno się wyceniać drogi? Tej kwestii chyba nie rozstrzygniemy, bo jak się okazuje, jest ona wciąż problematyczna. Jak zwykle bywa w takich przypadkach, o wszystkim zdecyduje sąd.

Niejako w „uzupełnieniu” tego tematu, prezentujemy ciekawy wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego odnoszący się do definicji stanu nieruchomości przy wycenie nieruchomości wydzielonych pod drogi decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID), które z mocy prawa przeszły na własność Skarbu Państwa lub odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego. Rozpoczynamy w ten sposób publikację na łamach *Biuletynu Nieruchomości* wybranych orzeczeń sądowych, istotnych z punktu widzenia działalności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego.

Dobrze wiemy jak trudno czasem odnaleźć się w gąszczu przepisów dotyczących wyceny nieruchomości, stąd liczymy na to, że nasza nowa propozycja okaże się pomocna dla wielu rzeczoznawców majątkowych.

Na koniec przedstawiamy kolejne informacje z działalności Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych, które nie tylko pokazują, że PTRM czynnie funkcjonuje w środowisku, ale i rozwija się, z pożytkiem dla wszystkich członków, którzy współtworzą to stowarzyszenie.

Zapraszam do zapoznania się z niniejszym wydaniem *Biuletynu*.

redaktor naczelny

SPIS TREŚCI

Tomasz Bieliński

CO NAS CIESZY, CO NAS NIEPOKOI. O ZMIANACH W USTAWIE
O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI 4

Joanna B. Waluk–Pacholska

OPŁATY PLANISTYCZNE RAZ JESZCZE.
Z WARSZTATU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO 11

Wioletta Holak

ANALIZA ZACHOWAŃ UCZESTNIKÓW RYNKU NIERUCHOMOŚCI
ROLNYCH Z OBSZARU POWIATU WADOWICKIEGO,
W ŚWIELE NOWYCH ZASAD OBROTU GRUNTAMI ROLNYMI 25

dr Jan Łopato

WYCENA TZW. NIERUCHOMOŚCI DROGOWYCH W ZWIĄZKU
Z ODSZKODOWANIEM 33

Magdalena Opala

STAN NIERUCHOMOŚCI W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI PRZEJĘTYCH
POD DROGI PUBLICZNE DECYZJĄ ZRID 40

Z ŻYCIA PTRM 44