



BIULETYN NIERUCHOMOŚCI

Real Estate Newsletter

Półrocznik Nr 9 (2/2019)

ISSN 2449-7711





OD REDAKCJI

Magdalena Woronkiewicz

Drodzy Czytelnicy Biuletynu Nieruchomości, minione miesiące były czasem intensywnej pracy wielu rzeczoznawców majątkowych. Opublikowany na wiosnę projekt standardu zawodowego dotyczący podejścia porównawczego wywołał niemałe poruszenie w naszym środowisku. Organizowane były liczne spotkania, trwała wymiana poglądów na listach dyskusyjnych, nie milkły rozmowy. Zdecydowana większość organizacji zawodowych – o ile nie wszystkie – zechciały wyrazić w tym temacie opinię zgłoszoną oficjalnie do Ministerstwa. Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych również zaangażowało się w tę sprawę, a opracowane i zamieszczone na witrynie ptrm.pl pismo skierowane do Ministra było wielokrotnie pobierane i czytane przez nasze Koleżanki i Kolegów po fachu. Na szczególny szacunek zasługuje niespotykana dotychczas na tak dużą skalę integracja środowiska oraz wynikająca z tego dość spójna linia opiniodawcza. Wierzymy, że jest to zapowiedź dalszej współpracy i intensywnego działania na rzecz podniesienia rangi zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Tymczasem oddajemy w Państwa ręce kolejne wydanie Biuletynu Nieruchomości, w którym kontynuujemy poruszoną już na łamach Czasopisma tematykę wyceny nieruchomości rolnych

i wyceny zwierząt hodowlanych a także prezentujemy nowe zagadnienia. Numer otwiera artykuł dr Władysława Górki pt. *Określanie wartości szkód w produkcji rolniczej powstałych na skutek budowy urządzeń infrastruktury przesyłowej*, w którym zaprezentowano metodologię szacowania wysokości odszkodowań z tytułu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na gruntach rolnych. Artykuł zawiera nie tylko podstawy teoretyczne, ale również praktyczne przykłady obliczeniowe. Charakterystyczna dla tego rodzaju wycen jest konieczność posiadania rozległej wiedzy z zakresu agrotechniki, gleboznawstwa czy prawa rolniczego. Autor zachęca do poszerzania swej wiedzy w tej dziedzinie lub posiłkowania się wsparciem specjalistów.

Szacowanie wysokości odszkodowań to temat przewodni również kolejnego artykułu pt. *Wpływ ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Warszawa–Okęcie na wartość rynkową nieruchomości*. Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska otwiera drogę do zgłaszania roszczeń wobec portu lotniczego o wypłatę odszkodowań. Rolą rzeczoznawcy majątkowego jest ustalenie czy i o ile zmieniła się wartość nieruchomości. Metodologia przedstawiona w artykule stanowi odzwiercie-

dlenie metod obliczeniowych stosowanych przy szacowaniu zmiany wartości rynkowej z innych powodów (np. wybudowania infrastruktury czy podziału nieruchomości). Kluczowym aspektem wycen szkód „lotniskowych” i budzącym chyba największą wątpliwość wśród odbiorców wycen jest właściwe ustalenie stanu prawnego obiektów. Po raz kolejny zwrócono również uwagę na kwestie dotyczące dokładności szacowania wartości nieruchomości.

Kontynuując poruszony w poprzednim numerze temat wyceny zwierząt hodowlanych, Barbara Czerniecka-Rychalska – rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy – przedstawia tym razem wycenę konia przy zastosowaniu metody cen bieżących w artykule pt. *Wycena zwierząt, część II. Koń jaki jest, każdy widzi*. Temat interesujący nie tylko dla znawców tematu, ale również dla wszystkich tych, którzy w swej pracy spotkali się z wyceną o nietypowym przedmiocie czy zakresie. Po raz kolejny okazuje się bowiem, że metody stosowane dla nieruchomości z powodzeniem sprawdzają się również na innych obszarach. Konieczność posiadania specjalistycznej wiedzy z danej dziedziny – tu hodowli zwierząt – może stanowić barierę dla wielu osób, warto jednak zgłębić lekturę artykułu, by przekonać się do stosowania nieszablonowym rozwiązań.

W bieżącym numerze prezentujemy Państwu obszerne fragmenty trzech wyroków sądowych, z których każdy zawiera niezwykle cenne wskazówki przydatne przy szacowaniu wartości rynkowej

nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Poza standardową procedurą wyceny konieczne jest ustalenie m.in. celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Co zrobić gdy takie informacje nie są dostępne? Jak uporać się z problemem braku zgodności celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem wynikającym z planu miejscowego? Co z aktualnym sposobem zagospodarowania nieruchomości? Uwzględnić czy pominąć? Zapraszamy do lektury tekstu pt. *Wycena nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste – cel użytkowania wieczystego, zapisy planu miejscowego, stan zagospodarowania terenu. Okiem sądów*.

Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców majątkowych to temat, który zainteresować powinien wszystkie osoby czynnie działające w obszarze wycen nieruchomości. PTRM od lat śledzi działalność KOZ i w tym zakresie czynnie działa na wielu płaszczyznach. Tym razem prezentujemy Państwu sprawozdanie Małgorzaty Cebuli – przewodniczącej Rady Głównej PTRM pt. *Odpowiedzialność Zawodowa Rzeczoznawców majątkowych. Część III*, w którym poruszono temat działalności Towarzystwa oraz naszych członków w temacie dostępu do dokumentacji gromadzonej przez Ministerstwo i KOZ.

redaktor naczelny

SPIS TREŚCI

dr inż. Władysław Górka

OKREŚLANIE WARTOŚCI SZKÓD W PRODUKCJI ROLNICZEJ
POWSTAŁYCH NA SKUTEK BUDOWY URZĄDZEŃ
INFRASTRUKTURY PRZESYŁOWEJ 4

Magdalena Woronkiewicz

WPŁYW USTANOWIENIA OBSZARU OGRANICZONEGO
UŻYTKOWANIA WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO WARSZAWA–OKĘCIE
NA WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI 16

Barbara Czerniecka-Rychalska

WYCENA ZWIERZĄT, CZĘŚĆ II. KOŃ JAKI JEST, KAŻDY WIDZI 22

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ODDANEJ W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE
– CEL UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, ZAPISY PLANU MIEJSCOWEGO,
STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU. OKIEM SĄDÓW 31

Małgorzata Cebula

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZAWODOWA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH.
CZĘŚĆ III 37

Z ŻYCIA PTRM 40