



BIULETYN NIERUCHOMOŚCI

Real Estate Newsletter

Półrocznik Nr 11 (2/2020)

ISSN 2449-7711





OD REDAKCJI

Magdalena Woronkiewicz

Oddajemy w Państwa ręce jedenasty numer Biuletynu Nieruchomości – półrocznika wydawanego przez Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych.

Numer otwiera tekst dotyczący poruszonego już na naszych łamach tematu wyceny dla celu naliczenia opłat adiacenckich w związku z geodezyjnym podziałem nieruchomości. Wprowadzona jakiś czas temu nowelizacja Ustawy o gospodarce nieruchomościami wciąż budzi poważne wątpliwości co do zasadności ustanowionych wtedy zasad wyceny. Joanna Waluk–Pacholska w swoim tekście pt. „Renta podziałowa i jej problemy. Na podstawie przypadków z życia wziętych” przeprowadza szczegółową analizę trzech hipotetycznych przypadków podziału i wydzielenia drogi dojazdowej do nowo wydzielonych działek. Konieczność uwzględnienia wartości wyłącznie działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania pociąga za sobą niebagatelne konsekwencje dla sumy ich wartości w stanie po podziale, a tym samym dla ustalenia różnicy wartości dla obliczenia opłaty z tytułu podziału nieruchomości.

W kąciku prawnym przytaczamy – korespondujący z artykułem Joanny B. Waluk–Pacholskiej – wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z siedzibą w Łodzi. Sporna sprawa dotyczyła podziału, w ramach którego dostęp do drogi publicznej dla nowo wydzielonych działek zapewniono wydzielając działkę o statusie drogi wewnętrznej. Sporządzone w sprawie dwa operaty szacunkowe w odmienny sposób odnoszą się do wartości tej działki, niosąc za sobą dwa znacznie różniące się od siebie wyniki. Czy i w jaki sposób Sąd odniósł się do pojęcia *działki możliwej do samodzielnego zagospodarowania*? Przeczytajcie Państwo sami.

Tematem, który z pewnością zainteresuje wielu rzeczoznawców majątkowych, w szczególności pełniących rolę biegłych sądowych jest „Obniżenie wartości nieruchomości (Sposób określenia wielkości współczynnika „S”)”. W swym artykule Piotr Majchrzak proponuje autorskie rozwiązanie na zobiektywizowanie współczynnika S stosowanego przy okazji wyceny wartości służebności przesyłu, poprzez wprowadzenie formuły matematycznej w zależności od powierzchni pasów oddziaływania

w zależności od powierzchni pasów oddziaływania linii elektroenergetycznych, powierzchni zajętych pod słupy oraz powierzchni całego gruntu. Okazuje się, że przy przyjęciu pewnych wstępnych założeń co do wartości brzegowych możliwe jest dalsze usystematyzowanie sposobu obliczenia współczynnika S. Teoretyczny wywód Autor wspiera licznymi przykładami zaczerpniętymi ze swej wieloletniej praktyki sądowej.

Inwestowanie w nieruchomości zazwyczaj kojarzy się nam z ich zakupem, często z myślą o ich najmie lub po prostu z myślą o sprzedaży w perspektywie kilku- kilkunastu lat. Wiąże się to oczywiście z koniecznością dysponowania

znacznego kapitału. W swym tekście Michał Marcińczak prezentuje alternatywny sposób inwestowania w rynek nieruchomości, tj. z wykorzystaniem tzw. REIT-ów czyli podmiotów o charakterze dywidendowym, działających głównie w formie spółek lub funduszy inwestujących w nieruchomości komercyjne. Prezentowana w tym numerze pierwsza z trzech części poświęcona została historii powstania REIT-ów na świecie i w Polsce oraz ich rodzajom. Mamy nadzieję, że ta tematyka spotka się z Państwa zainteresowaniem. Zapraszamy do lektury.

redaktor naczelny

SPIS TREŚCI

Joanna B. Waluk–Pacholska

RENTA PODZIAŁOWA I JEJ PROBLEMY
(NA PODSTAWIE PRZYPADKÓW Z ŻYCIA WZIĘTYCH) 4

WYROK WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO SIEDZIBA
W ŁODZI Z DNIA 18 GRUDNIA 2019 R. - II SA/ŁD 726/19 24

Piotr Majchrzak

OBNIŻENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.
SPOSÓB OKREŚLENIA WIELKOŚCI WSPÓŁCZYNNIKA „S” 31

Michał Marcińczak

REIT
CZĘŚĆ 1 Z 3 38

Małgorzata Cebula

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZAWODOWA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH.
CZĘŚĆ IV 43

Michał Marcińczak

WARTO PRZECZYTAĆ... 47

Z ŻYCIA PTRM 48