

Uwarunkowania prawne i metodyczne czynności rzeczoznawcy majątkowego przy ustalaniu stanu nieruchomości dla różnych celów wyceny – studium przypadków w aspekcie relacji pomiędzy organem a rzeczoznawcą majątkowym. Orzecznictwo sądów administracyjnych w tym zakresie.

1. Podział nieruchomości – aspekty nie tylko metodyczne

- a) podziały prawne i podziały ewidencyjne
 - synchronizacja danych przedmiotowych egib i KW dla stanu przed podziałem
- b) uwarunkowania prawne dotyczące opłat adiacenckich
 - podział dokonany z urzędu i podział na wniosek
 - opłata obowiązkowa czy fakultatywna
 - wyłączenie możliwości ustalenia opłaty

2. Studium przypadku w związku z opłatą adiacencką z tytułu podziału nieruchomości.

- a) czy możliwe jest naliczenie opłaty adiacenckiej przy ponownym podziale tej samej nieruchomości – na bazie wyroku NSA
- b) sumowanie wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania – czy tylko dla stanu po podziale czy również dla stanu przed podziałem
- c) jakie skutki mogą wynikać z literalnego brzmienia art. 98a
- d) uwarunkowania prawne dotyczące czynności rzeczoznawcy majątkowego i propozycje de lege ferenda w tym zakresie – kto powinien rozstrzygać o możliwości zagospodarowania działek, w szczególności dla stanu nieruchomości przed dokonaniem podziału
- e) czy art. 98a nie powinien zostać zmieniony – tezy z art. CH BECK, styczeń 2023 r.; Z. Marczuk, M. Wolanin

3. Studium przypadku dotyczące stanu nieruchomości – określenie wartości w związku z roszczeniami gminy wznaniowej o odszkodowanie (na bazie oceny operatu w trybie art. 157 ugn).

- a) analiza dokumentacji dotyczącej stanu prawnego nieruchomości
- b) ustalenie dat istotnych dla określenia wartości dla tego celu wyceny – obowiązek rzeczoznawcy czy organu

4. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego – tryb i forma tej czynności w sytuacji rozbieżności przepisów ustawowych i wykonawczych w tym zakresie.

- a) klauzula umieszczona w operacie czy dołączona do operatu
- b) aktualne rozstrzygnięcia NSA odnośnie klauzuli potwierdzającej aktualność operatu szacunkowego
- c) kolejne 12 miesięcy – od jakiej daty
- d) możliwe treści klauzul

Zenon Marczuk.