



STANDARD ZAWODOWY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
„WYCENA NIERUCHOMOŚCI DROGOWYCH”
z dnia 22 sierpnia 2017r.

1. WPROWADZENIE

1.1. Standard stosuje się ilekroć celem wyceny jest określanie wartości nieruchomości lub ich części wywłaszczonych, przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych, przejętych pod drogi, zwanych dalej nieruchomościami drogowymi.

1.2. Standard stosuje się odpowiednio w przypadku określania wartości nieruchomości lub ich części wywłaszczonych, przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych, przejętych pod linie kolejowe.

1.3. Stosownie do przepisów art.134 ust.1, art. 151 ust. 1 i art. 150 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami, a także § 36 ust.1 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy określa dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji wartość rynkową nieruchomości, jako podstawową kategorię wartości.

Określana wartość rynkowa winna odpowiadać i wyczerpywać wymagania definicji zawartej w art. 151 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.

1.4. Stosownie do art.135 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami:

„art.135.1. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową”.



2. DEFINICJE

Ileć w niniejszym standardzie używa się takich pojęć, jak: operat szacunkowy, rzeczoznawca majątkowy, określanie wartości nieruchomości, wartość rynkowa, wartość odtworzeniowa, stan nieruchomości, decyzja, należy przez to rozumieć pojęcia zdefiniowane w przepisach prawa.

3. REGUŁY POSTĘPOWANIA

3.1. Ustalenia stanu nieruchomości, w tym stanu zagospodarowania, stanu techniczno-użytkowego oraz stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stanu otoczenia nieruchomości dokonuje się na podstawie oględzin.

W przypadku, gdy w dacie oględzin nieruchomości stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy oraz stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia jest różny od stanu z dnia wydania decyzji, stan nieruchomości w wymienionym zakresie ustala się na podstawie dokumentacji przekazanej przez zleceńdawcę, na podstawie dowodów pozyskanych przez organ w trybie postępowania administracyjnego, oraz innych ogólnie dostępnych źródeł informacji.

W powyższym zestawie elementów stanu nieruchomości nie przytoczono „stanu prawnego”, bowiem w każdym przypadku podlega on ustaleniu przez rzeczoznawcę majątkowego.

3.2. Wartość nieruchomości drogowej niezabudowanej dla potrzeb realizacji inwestycji drogowej określa się z uwzględnieniem cech rynkowych nieruchomości według jej stanu z dnia wydania decyzji.

W przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej przeznaczana jest część nieruchomości, wartość tej części określa się z uwzględnieniem cech rynkowych według stanu nieruchomości z dnia wydania decyzji.

Wartość nieruchomości drogowej niezabudowanej stanowi iloczyn wartości 1m² gruntu nieruchomości z uwzględnieniem jej stanu z dnia wydania decyzji i powierzchni nieruchomości drogowej.

3.3. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości ustala się na podstawie przeznaczenia działki (nieruchomości), z której będzie ona wydzielona, bez uwzględnienia ustaleń decyzji.



Gdy na realizację inwestycji drogowej przeznaczona jest cała działka (nieruchomość), jej przeznaczenie przyjmuje się jako przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych.

Powyższa zasada znajduje zastosowanie także w sytuacji, gdy wyceniana nieruchomość w miejscowym planie lub w studium w całości lub w części przeznaczona jest na cele drogowe.

Przez grunty przyległe należy rozumieć grunty mające granicę styczną z nieruchomością wycenianą. Za pojedynczy grunt przyległy uważa się pojedynczą działkę ewidencyjną.

Przy ustalaniu powierzchni gruntów przyległych nie uwzględnia się powierzchni przyległych nieruchomości drogowych.

Przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych ustala się na podstawie analizy przeprowadzonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Analiza ta powinna być zawarta w operacie szacunkowym a przyjęty rodzaj przeznaczenia powinien być uzasadniony w operacie.

3.4. Kwoty odszkodowań ustalane w drodze decyzji nie mogą być uznane za dowody rynkowe w procesie wyceny (za ceny transakcyjne), a tym samym nie mogą stanowić podstawy określania wartości nieruchomości. Kwoty te nie mogą również stanowić punktu odniesienia dla weryfikacji poziomu wartości określonych w operatach szacunkowych.

3.5. W przypadku, gdy funkcja nieruchomości wynikająca z faktycznego sposobu korzystania różni się od funkcji wynikającej z aktualnego sposobu użytkowania, przy określaniu wartości uwzględnia się funkcję skutkującą wyższą wartością.

Aktualny sposób użytkowania nie jest tożsamy z faktycznym sposobem korzystania z nieruchomości.

Aktualny sposób użytkowania oznacza użytkowanie nieruchomości zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem, podczas gdy faktyczny sposób korzystania oznacza realizowany na nieruchomości sposób jej wykorzystania.

Wartość rynkowa według aktualnego sposobu użytkowania określana jest przy założeniu zgodności z jej przeznaczeniem, bez uwzględniania ustaleń decyzji, z uwzględnieniem zasad określania przeznaczenia opisanych w pkt 3.3.



3.6. W celu stwierdzenia, czy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości, należy przeprowadzić odrębne analizy rynku nieruchomości o przeznaczeniu odpowiadającym jej aktualnemu sposobowi użytkowania oraz o przeznaczeniu zgodnym z celem wyłączenia, (alternatywny sposób użytkowania).

Z uwagi na brak rynkowych transakcji nieruchomościami o przeznaczeniu drogowym, analizę rynku dla alternatywnego sposobu użytkowania przeprowadza się na podstawie cen nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych. Zasadę wyrażoną w pkt 3.3 stosuje się odpowiednio.

Jeżeli wyniki analiz cen transakcyjnych nieruchomości odpowiadających aktualnemu sposobowi użytkowania i przeznaczeniu nieruchomości zgodnemu z celem wyłączenia (alternatywny sposób użytkowania) wskazują na ceny na porównywalnym poziomie, należy przeprowadzić odrębne wyceny i za podstawę wyceny do celów odszkodowania przyjąć wyższą wartość nieruchomości.

Jeżeli wyniki analiz cen transakcyjnych nieruchomości odpowiadających aktualnemu sposobowi użytkowania i przeznaczeniu nieruchomości zgodnemu z celem wyłączenia (alternatywny sposób użytkowania) wskazują na ceny na nieporównywalnym poziomie, należy przeprowadzić wycenę na podstawie analizy wskazującej wyższy poziom cen.

W przypadku gdy faktyczny sposób korzystania z nieruchomości skutkuje wyższą wartością niż aktualny sposób użytkowania, wartość określoną przy założeniu faktycznego sposobu użytkowania należy porównać z wartością dla alternatywnego sposobu użytkowania. Wartość nieruchomości drogowej stanowi wyższa z tych dwóch wartości.

3.7. W przypadku, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, w celu określenia procentowego wzrostu tej wartości przy badaniu rynku uwzględnia się:

- relację występującą między cenami gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe a cenami gruntów przeznaczonych na cele rolne;
- lokalizację gruntów, w tym stopień zurbanizowania miejscowości.

3.8. W przypadku wyceny nieruchomości drogowej, która w dniu wydania decyzji stanowiła nieruchomość gruntową zabudowaną lub jej wyodrębnioną część (zabudowaną działkę gruntu), określa się wartość rynkową jako podstawową kategorię wartości.

Jeżeli dane z rynku są niewystarczające do określenia wartości rynkowej, to wartość nieruchomości określa się jako wartość odtworzeniową.



3.9. W przypadku wyceny nieruchomości drogowej, która w dniu wydania decyzji stanowiła niewyodrębnioną zabudowaną część nieruchomości gruntowej, jej wartość określa się jako różnicę wartości nieruchomości według stanu z dnia wydania decyzji i wartości pozostałej części nieruchomości niepodlegającej wyłączeniu.

4. ODEJŚCIE OD STANDARDU

W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od regulacji określonych w niniejszym standardzie. Każde odstępstwo wymaga uzasadnienia, jednoznaczego wskazania i ujawnienia regulacji standardu, które nie mają zastosowania. Nie są dopuszczalne jakiegokolwiek odstępstwa od standardu powodujące brak zgodności z przepisami prawa, a także gdy odstępstwo mogłoby doprowadzić do wprowadzenia w błąd odbiorców operatu szacunkowego.

5. KLAUZULA

Niniejszy standard nie uwzględnia procedur wyceny związanych z określeniem szkody powstałej na pozostałej części nieruchomości, z której wydzielono nieruchomość drogową, a która to część nie podlega wyłączeniu.

W świetle treści art. 120 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami część nieruchomości z której została wydzielona nieruchomość drogowa, nie jest uznawana za nieruchomość sąsiednią.

Stosownie do orzecznictwa, szkody powstałe w okolicznościach opisanych wyżej mogą być dochodzone w trybie cywilnoprawnym.

Opracowanie standardu:

Prof. Ewa Kucharska-Stasiak

Dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska

Mgr inż. Zdzisław Małecki

Warszawa, 22 sierpnia 2017r.

Załącznik do standardu stanowi Uzasadnienie z dnia 22.08.2017r. do standardu zawodowego „Wycena nieruchomości drogowych”.