

STANDARD ZAWODOWY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WYCENA NIERUCHOMOŚCI DROGOWYCH

Projekt z dnia 12 grudnia 2016 r.

pierwszy etap konsultacji środowiskowych

1. Wprowadzenie

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

2. Definicje

Ilekroć 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. Stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy oraz stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej stanowiące elementy stanu nieruchomości drogowej ustala się na podstawie dokumentacji przekazanej przez zleceniodawcę. W przypadku, gdy inwestycja została rozpoczęta lub zrealizowana, a protokół zdawczo – odbiorczy nie został sporządzony, elementy stanu nieruchomości drogowej ustala się na podstawie dowodów pozyskanych przez organ w trybie postępowania administracyjnego. W każdym przypadku procesie wyceny nieruchomości drogowej wykorzystać należy informację pochodzącą z oględzin nieruchomości.

3.2. Jeżeli w wyniku decyzji powstaje nieruchomość drogowa zabudowana fragmentem budynku należy przeprowadzić analizę możliwości funkcjonowania jego pozostałej części. W przypadku, gdy struktura budynku nie pozwala na jego podział i nie jest możliwe fizycznie wydzielenie pozostającej części, oszacowaniu podlega budynek jako niepodzielna całość. Zasada ta dotyczy również nieruchomości drogowych zabudowanych fragmentem budowli.

3.3. Wartość nieruchomości drogowej dla potrzeb realizacji decyzji określa się z uwzględnieniem cech rynkowych nieruchomości według jej stanu z dnia wydania decyzji. W przypadku podziału nieruchomości celem realizacji inwestycji drogowej lub kolejowej i wydzielenia w ten sposób dwóch bądź większej liczby działek ewidencyjnych, w wycenie uwzględnia się cechy rynkowe nieruchomości sprzed podziału.

3.4. W przypadku wyceny nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości drogowych przy doborze nieruchomości podobnych należy uwzględnić cechy rynkowe w szczególności charakter i stopień zurbanizowania obszaru, na którym nieruchomości te są położone. W przypadkach uzasadnionych stanem rynku nie uwzględnia się kształtu i powierzchni tych nieruchomości.

3.5. Kwoty odszkodowań ustalane w drodze decyzji nie stanowią cen transakcyjnych 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.

3.6. W przypadku powstania nieruchomości drogowej w wyniku podziału, przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych ustala się na podstawie przeznaczenia działki, z której wydzielono nieruchomość drogową. W pozostałych przypadkach przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych ustala się na podstawie powierzchni tych gruntów, przyjmując je jako tożsame z przeznaczeniem nieruchomości przyległych o największej łącznej powierzchni. 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. Przy ustalaniu wskazanego przeznaczenia nie uwzględnia się długości granic stycznych z nieruchomością wycenianą.

3.7. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania nie jest tożsama z pojęciem faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania określana jest przy założeniu zgodności z jej przeznaczeniem.

3.8. W przypadku, gdy aktualny sposób użytkowania nieruchomości jest inny niż przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia należy przeprowadzić odrębne wyceny nieruchomości dla stanu odpowiadającego jej aktualnemu sposobowi użytkowania oraz stanu uwzględniającego przeznaczenie zgodne z celem wywłaszczenia. Jeżeli wyniki analiz cen transakcyjnych nieruchomości odpowiadających aktualnemu sposobowi użytkowania i przeznaczeniu nieruchomości zgodnemu z celem wywłaszczenia wskazują na istotnie różne poziomy cen, podstawę wyceny do celów odszkodowania stanowią ceny transakcyjne z rynku, na którym osiągnęte są wyższe ceny.

4. Odejście od standardu

W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od regulacji określonych w niniejszym standardzie. Każde odstępstwo wymaga uzasadnienia, jednoznacznego 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 od standardu mogłoby doprowadzić do wprowadzenia w błąd odbiorców operatu szacunkowego.