

Przykłady różnorodnych sytuacji wynikających z treści decyzji o podziale wymagających indywidualnego podejścia do wyceny nieruchomości.

Przykład 1

Decyzja o podziale wskazuje na podział działki **A**, stanowiącej część nieruchomości **X** uregulowanej w księdze wieczystej **KW_X**, na dwie działki **A/1** i **A/2**.

Warunkiem podziału zapisanym w decyzji o podziale jest przyłączenie działki **A/2** do nieruchomości sąsiedniej wpisanej do księgi wieczystej **KW_Y** składającej się już z kilku działek ewidencyjnych.

Przykład 2

Jednym postępowaniem podziałowym (jedna decyzja podziałowa) objęte są dwie nieruchomości gruntowe oznaczone jako nieruchomość **X** i nieruchomość **Y**, uregulowane w dwóch odrębnych księgach wieczystych oznaczonych odpowiednio jako **KW_X** i **KW_Y**.

Obydwie nieruchomości stanowią przedmiot prawa własności dwóch różnych osób.

W skład nieruchomości **X** wchodzi jedna działka oznaczona jako **A**.

W skład nieruchomości **Y** wchodzi jedna działka oznaczona jako **B**.

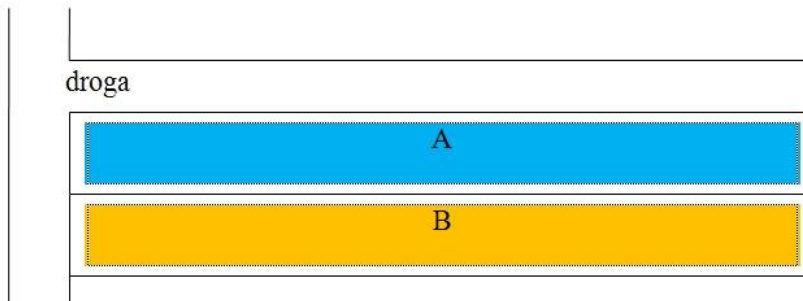
W wyniku podziału powstają działki oznaczone jako: **A/1**, **A/2**, **B/1**, **B/2**, przy czym **podział dokonywany jest pod warunkiem**, że nowo powstałe działki będą w przyszłości tworzyły odrębne nieruchomości oznaczone jako **XY1** i **XY2**, przy czym:

- nieruchomość **XY1** będą tworzyły działki nr nr **A/1** i **B/1**

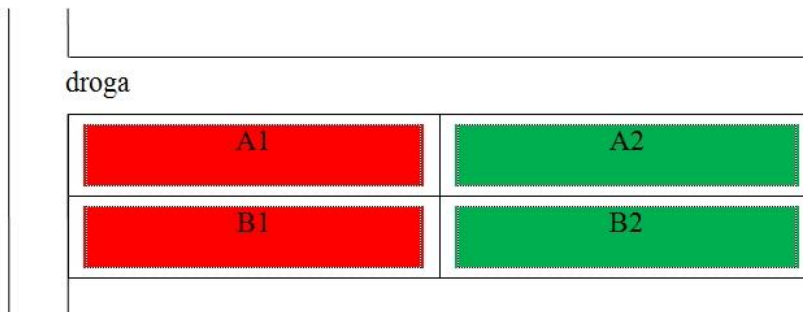
- nieruchomość **XY2** będą tworzyły działki nr nr **A/2** i **B/2**

W wyniku takiego podziału powstały dwie nieruchomości o korzystniejszym kształcie geometrycznym i lepszej dostępności do drogi.

Przed podziałem:



Po podziale:



Przeprowadzenie wyceny wg stanu „po podziale” nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym nie daje możliwości uwzględnienia w wycenie **warunku podziału** nakreślonego w decyzji podziałowej przez organ zatwierdzający podział. Warunek zawarty w decyzji podziałowej jest „warunkiem koniecznym” do tego aby podział był skuteczny.

Przykład 3

Decyzja o podziale wskazuje na jednoczesny podział dwóch działek **A** i **B** wchodzących w skład dwóch różnych nieruchomości **X** i **Y** uregulowanych w dwóch odrębnych księgach wieczystych oznaczonych odpowiednio **KW_X** i **KW_Y**.

Postępowanie przewiduje:

- podział działki **A**, stanowiącej całą nieruchomość lub część nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej **KW_X**, na dwie działki **A/1** i **A/2** oraz jednocześnie
- podział działki **B**, stanowiącej całą nieruchomość lub część nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej **KW_Y**, na działki **B/1** i **B/2**.

Warunkiem podziału zapisanym w decyzji o podziale jest przyłączenie działki **A/1** do nieruchomości sąsiedniej **Y**, przy czym działki **A/1** i **B/1** powinny po podziale stanowić jednolitą całość gospodarczą (funkcjonalną).

Przykład 4

Nieruchomość **X** uregulowana w księdze wieczystej **KW_X** składa się z dwóch działek gruntu oznaczonych jako **A** i **B**, przy czym działka **A** położona jest na „terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”, a działka **B** położona jest w znacznym oddaleniu - na terenach o zupełnie innym przeznaczeniu - na „terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”.

Postępowanie podziałowe dotyczy tylko jednej działki - działki **A**.

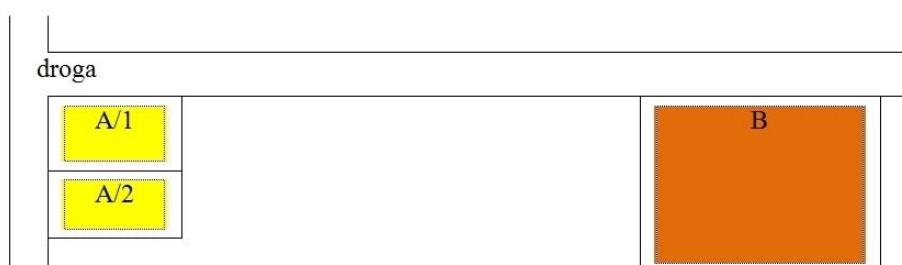
W wyniku podziału powstają dwie nowe działki: **A/1** i **A/2**.

Działka **B** nie podlega podziałowi.

Przed podziałem



Po podziale



Przy wycenie takiej „wielodziałkowej” nieruchomości nie stosuje się jako przedmiotu wyceny „nieruchomości” w rozumieniu wieczystoksięgowym.

Wydaje się być oczywiste że działkę **B** położoną w oddaleniu, reprezentującą zupełnie inny rynek lokalny - rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, trzeba wycenić oddzielnie jako „część nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej **KW_X**”.

Wartość rynkowa działki **B** dla określenia różnicy wartości nieruchomości przed podziałem i po podziale w zasadzie jest bez znaczenia.

Przykład 5

Decyzja wskazuje na podział działki **A**, stanowiącej nieruchomość opisaną w księdze wieczystej **KW_X** na cztery działki **A/1**, **A/2**, **A/3**, **A/4**, przy czym wg decyzji o podziale każda z nowo powstałych działek ewidencyjnych ma inną funkcję techniczno-użytkową:

- działka **A/1** stanowi drogę wewnętrzną,
- działka **A/2** stanowi tzw. „teren zielony”,
- działka **A/3** stanowi teren pod urządzenia techniczne (stacja transformatorowa),
- działka **A/4** stanowi teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

Dodatkowo z treści decyzji podziałowej wynika, że należy uwzględnić uwarunkowania szczególne np. konieczność ustanowienia służebności gruntowych lub warunek sprzedaży udziałów w drodze wewnętrznej.

Przykład 6

Decyzja o podziale nieruchomości wskazuje na podział działki **A** stanowiącej część nieruchomości **X** wpisanej do księgi wieczystej **KW_X** (w dziale I-O księgi wieczystej ujawnione są także inne działki np. B i C nie będące przedmiotem wniosku o podział) na kilka działek **A/1-A/n**, przy czym w dziale III księgi wieczystej wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe np. służebność gruntowa.

W stanie przed podziałem, co do zasady prawo to obciąża całą nieruchomość opisaną w księdze wieczystej **KW_X**, tj. wszystkie działki **A**, **B**, **C**, ale w rzeczywistości zakres tego prawa dotyczy tylko działki **A**.

W stanie po podziale ograniczone prawo rzeczowe w dalszym ciągu obciąża całą nieruchomość, lecz w stanie faktycznym nie ma wpływu na kilka nowo powstałych działek np. na działki **A/1** i **A/2**, natomiast ma wpływ na wartość działki **A/3**.

W takiej sytuacji zachodzi obowiązek uwzględnienia zapisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - § 38. 1.

„§ 38. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości”.

W opisanym przykładzie zachodzi konieczność dokonania oceny wpływu ograniczonego prawa rzeczowego na wartość każdej z działek z osobna, co w efekcie może skutkować różną wartością jednostkową gruntu każdej z działek.

Przykład 7

Decyzja o podziale nieruchomości wskazuje na podział działki **A**, stanowiącej nieruchomość jednodziałkową **X** opisaną w księdze wieczystej **KW_X** położoną na terenie dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na kilka działek **A/1-A/n**, przy czym nowo powstałe działki zlokalizowane są w różnych jednostkach planistycznych.

Każda z nowo powstałych działek może mieć inną jednostkową wartość rynkową gruntu, co pozostaje w zgodzie z treścią przepisu art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

„Art. 150. 2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.”

Przykład 8

Decyzja o podziale nieruchomości wskazuje na podział działki **A**, stanowiącej nieruchomość **X** wpisaną do księgi wieczystej **KW_X**, położoną na terenie dla którego uchwalono plan miejscowy, na kilka działek **A/1-A/n**, przy czym nowo powstałe działki zlokalizowane są w różnych jednostkach planistycznych, a jedna z wydzielonych działek jest przeznaczona pod drogę publiczną.

Każda z nowo powstałych działek będzie miała inną jednostkową wartość rynkową gruntu z uwagi choćby na to, że zmienia się dostępność do drogi publicznej.

Sytuację komplikuje dodatkowo konieczność zastosowania w wycenie przepisu art. 98a ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który nakazuje zarówno według stanu przed podziałem jak i po podziale pomniejszyć powierzchnię nieruchomości o powierzchnię działki gruntu przeznaczonej pod drogę publiczną.

Przykład 9

Decyzja o podziale wskazuje na podział tylko części nieruchomości **X**, tj. działki **A**, która jest jedną z wielu działek ujawnionych w księdze wieczystej **KW_X**. Podział jest na dwie działki **A/1** i **A/2**. Przedmiotem wyceny wg stanu „przed podziałem” jest jedynie wskazana w decyzji podziałowej część nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej, czyli sama działka **A**, a więc nie cała nieruchomość tylko jej część.

Według stanu „po podziale” przedmiotem wyceny będą działki **A/1** i **A/2**.

* * * * *

Wnioski:

1. Decyzja o podziale nieruchomości wskazuje na zakres wyceny.
2. Szczególne uwarunkowania zawarte w decyzji o podziale nieruchomości powodują dobór sposobu wyceny do konkretnej sprawy.
3. W każdym przypadku rzeczoznawca majątkowy podejmując decyzje o przyjętym sposobie wyceny uwzględnia zapisy decyzji o podziale, uwarunkowania konkretnej nieruchomości i reguły lokalnego rynku nieruchomości.